

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Det afvises, at punkterne er udbedret håndværksmæssigt korrekt. Der henvises til allonge, der blev udfærdiget efter at skaderne skulle være udbedret. Der nævnes specielt 4 forhold. 1. Gennemføring ved udluftning m.m. 2. Mange huller i undertag. 3. Opstramning af undertag ukorrekt afhjulpet med flere huller og reduktion af ventilationsareal til følge. 4. Mange gennemgående søm på kritiske steder.
Klagers påstand:	Nyt undertag håndværksmæssigt korrekt monteret. Det blev præciseret at forholdet handlede om beboelsesbygningen (Litra A)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB gav udtryk for at undertagets alder svarede til ejendommens alder, der er opført i 1963. BB huskede ikke om lister og isoleringsklodser mod undertaget var monteret på besigtigelsestidspunktet, eller efter at allongen var udarbejdet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol ca. 8°C. svag vind.
Øvrige forhold:	Klager gav udtryk for at undertaget var monteret samtidig med at tagkonstruktionen var ændret fra Built-up til gitter-spær med taghældning. Klager oplyste at taget var utæt et enkelt sted over gangbroen, dog ikke så meget at der kom vand på loftet. Parterne var enige om at skadesbilledet ikke har ændret sig nævneværdigt efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Gangbro (pladegulv) er monteret efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Det afvises, at punkterne er udbedret håndværksmæssigt korrekt. Punkterne behandles under et da de alle handler om undertaget.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at teglstenstaget er udført af sortglaserede falstagsten. Under taglægterne er monteret undertag, som 1 meter brede baner på langs af bygningen, formentlig fabrikat Tyvek. Taglægterne er monteret på 10 mm afstandslister. Tagkonstruktionen er præfabrikerede hanebåndsspær med taghældning på 25 grader. Spærrene er iht. Spærleverandøren Dan-Spær () leveret den 1997. (Denne information er stemplet på et spær) Taget fremstår, set udefra, i god stand. Indefra kunne undertaget ses med en del folder og manglende opspænding, hvorfor, der formentlig senere, men før tilstandsrapportens udarbejdelse, er monteret lister og klodser af isoleringsmateriale for at opstramme undertaget og forhindre blafren. Undertaget vurderes ikke at have tegn på ældning eller skørhed. Tagrummet vurderes at være særdeles velventileret gennem det store udhæng mod Der kunne konstateres følgende skader/mangler på undertaget: • Enkelte huller, der ikke er repareret. • Flere huller, der er repareret med tape. • Gennemføringer til taghætter, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. • Påsømmede lister, der gennemhuller undertaget, og forhindrer uhindret passage mellem taglægter og undertaget. Eventuelt vand vil blive ledt mod afstandslister. • Utæthed ved påsømmet liste tæt ved kip over taglem. • Kraftig opfugtning af isolering omkring ikke aflukket tagbrønd i det gamle built-up tag. Kunne konstateres et sted, men er formentlig et generelt problem ved alle gamle tagbrønde.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser om undertaget i pkt. 8.10: "Der ses enkelte defekter ved gennemføringer m.m., ejer oplyser, at dette reparerer inden salg". Forholdet er givet karakteren K1. Tilstandsrapporten oplyser ikke om huller eller mangelfuldt reparerede huller i undertaget, ligesom den

	ikke oplyser om påsømmede liste, der gennemhuller undertaget , eller utæthed ved påsømmet liste ved kip. Tilstandsrapporten oplyser ikke om fugt omkring tidligere tagbrønd(e). Det er skønsmandens vurdering at forholdet vedrørende ikke håndværksmæssig korrekte gennemføringer og enkelte/mangelfuldt reparerede huller i undertaget er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, men at karakteren skulle have været anført med K3 i stedet for K1. Bemærkningen om at ejer oplyser, at det repareres inden salg, er ligegyldig og ikke relevant ud fra ordningens retningslinjer. Forholdet vedrørende utæthed ved kip og fugt i isolering omkring tidligere tagbrønd(e) vurderes at være forhold der kunne være vanskelig for BB at opservere under andre temperatur og vejrforhold. Klager oplyste at tagbrønde kunne have været dækket af oplag eller udlagte plader. Vedrørende de påsømmede lister og opklodsninger burde dette forhold have været nævnt i tilstandsrapporten da det ikke er en korrekt håndværksmæssig udførelse for opstramning af et undertag. De i tilstandsrapporten nævnte forhold vedrørende pkt. 8.10 er senere, i allonge dateret den .2004, skrevet ud af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningssagkyndige har begået fejl ved at anføre karakteren K1 for defekter i undertaget, dette skulle være givet karakteren K3. Det vurderes at være en fejl ikke at anføre forholdet vedrørende de påsømmede lister, der gennemhuller undertaget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering/fjernelse af lister på undersiden af undertaget, samt reparation af sømhuller vurderes at kunne udføres for kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da der er tale om en reparation af de nævnte skader, vurderes den generelle forbedring at udgøre 0 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	