

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertag er i sin helhed delamineret.
Klagers påstand:	På syns- og skønsmandens foranledning blev det præciseret: At undertaget kræves udskiftet i sin helhed d.v.s. 150.125 kr inkl. moms i h.t. tilbud fra Tømrermester. Klager og dennes advokat kunne oplyse at der ikke indtil nu var tilkommet undersøgelsesomkostninger som varslet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige havde ikke tilføjelser bortset fra at skjold på loft i bryggers ved besigtigelsen i xx 2006 ikke så sådan ud. Den bygningskyndige kunne bekræfte at de øvrige forhold var som i xx 2006. Den bygningskyndiges bisidder fremførte at undertaget stadig var tæt og derfor ikke havde svigtet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, men tørt ca. 14 plusgrader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Undertag	I tilstandsrapporten er omtalen: <i>8.10 Undertage/understrygning K3</i> <i>Undertag enkelte steder fastgjort til lægter med søm eller lister. Mindre forvitring af undertag i udhæng.</i>
Fotos 3-12	Det kunne konstateres at undertaget var delamineret i hele sin udstrækning hvor det kunne besigtiges d.v.s. både østside og vestside over hanebånd og i skunkvægge. Delamineringen bestod i at den oprindelige armerede folie var skilt i to folier og en løs armering derimellem.
Foto 4	Der kunne ikke p.t. konstateres utætheder i undertaget da den hængende folie som helhed betragtet tilsyneladende er tæt
Foto 13-14-15	Der er dog tegn på skade ved nordvest-hjørne i bryggers hvor der er stor skjold på loftet. I tilstandsrapporten er omtalen af denne skjold i bryggerset: <i>10.5 Andet K3</i> <i>Aftræk fra tørretumbler er ikke ført til kanal til det fri.</i> <i>Note: Der ses fugtskjolder på loft i bryggers</i>
Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at undertaget endnu ikke har svigtet, men han vurderer at der er risiko for at undertagets funktion svigter inden for overskuelig tid. Om dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele kan ikke afgøres entydigt. Såfremt det havde været et tag med vingetagsten af tegl ville det helt sikkert have medført skade på andre bygningsdele og dermed karakteren K3. Med et tag af betontagsten med fals og den hældning som dette tag har, vil risikoen for skader være langt mindre, selv om det ikke kan udelukkes at der kan komme skader. Afhængig af vurderingen om skade på andre bygningsdele vil karakteren K2 eller K3 kunne anvendes.

	Ved skjolden i bryggerset kan syns- og skønsmanden ikke umiddelbart konstatere om undertaget er utæt her, eller om en utæt aftrækshætte kan være skyld i skaden ligesom samling mellem aftrækshætte og undertag kan være utæt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med tilstandsrapportens beskrivelse af fastgørelse med søm og lister er det tydeligt at den bygningskyndige har opfyldt sin forpligtelse til at besigtige taget indvendigt. Tilstandsrapportens omtaler svigt i undertaget, men køber kan forledes til at tro at det kun er i udhænget at det er svigtet. Tilstandsrapporten burde have omtalt delamineringen i loftsrums/skunk med en karaktergivning K2 eller K3 med forklarende note. Ved skjolden i bryggerset har den bygningskyndige gjort køber opmærksom på skaden uden at kunne henføre den til f. eks. undertaget. Syns- og skønsmanden kunne have brugt samme bedømmelse.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det foreliggende tilbud fra tømrermester på ca: 150.000 kr inkl. moms synes rimeligt. Det er næsten lige så dyrt at nedtage tagsten med genoplægning for øje som at smide de gamle tagsten direkte i container og så få leveret nye. En fuldstændig udskiftning vurderes af syns- og skønsmanden at kunne udføres for ca: 200.000 kr inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	En tagkonstruktion må forventes at kunne holde i 60 år og den har ligget i 34 år nu. Såfremt udskiftning af undertaget i h.t. tilbudet betragtes som en reparation ligger der ingen forbedring da taget som helhed efter gennemførelsen stadig må forventes at have 26 års restlevetid. Hvis tagbelægningen udskiftes samtidig med undertaget vil hele taget få 60 års levetid. I dette tilfælde vil forbedringsværdien andrage 50-60 % af den af syns- og skønsmanden vurderede udskiftningspris
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	