

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 18-04310

Besigtigelsesdato:	27.02.2019
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert vurdering af tagbelægning over beboelse i tilstandsrapport H-xx af xx.12.2015.
Klagers påstand:	Klager mener, at bedømmelsen af tagbelægningen i tilstandsrapport nr. H-15-xx er forkert, da en nyere rapport giver taget en anden bedømmelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener ikke, at tagets tilstand ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten begrundede en bedømmelse til K3.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt Sol 3 °C Ca. 90% RF
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forkert vurdering af tagbelægning over beboelse i tilstandsrapport H-15-xx af xx.12.2015.	Udvendig kunne der ikke observeres synlige afvigelser fra normaltstanden på et ældre tegltag. Foto nr. 1 Indvendig i tagrummet kunne følgende iagttagelser gøres: Skunke: Skunkene er velventilerede i begge sider af bygningen og der kunne kun observeres spor efter udtræk på teglstenene i mindre grad. Hanebåndsloft: Ventilationen af hanebåndsloftet og over skråvægge er mangelfuld. Der kunne konstateres skjolder på teglstenene i udstrakt grad. Foto nr. 2. Fugtindholdet i træet blev målt til ca. 24% RF, hvilket ikke er usædvanligt for årstiden, under de aktuelle temperatur- og fugtforhold. Foto nr. 3. På en tagsten, fjernet for nylig i forbindelse med opførelsen af en tilbygning, ses et intakt skumgummibånd. Foto nr. 4. Tilstandsrapport H-15-xx oplyser under "Bygningsbeskrivelse" på side 6, at tagbelægningen kan forventes at have en restlevetid på 10 år eller længere. Under punkt A 1.8, Spær og lægter oplyser tilstandsrapporten følgende: <i>Der er stedvis kraftig fugt i lægter, konstateret i tagrum over hanebånd. Karakteren er K1.</i> <i>Note: Der er K21 tegltagsten med skumstrimler uden undertag og fugten skønnes at skyldes svag gennemsvivning i tagsten som ofte konstateret ved tegltagsten.</i>

	Ifølge tilstandsrapporten er bygning A, Beboelse, opført i 1948. Idet det forudsættes, at tagbeklædningen er den oprindelige fra bygningens opførelse, er tagets alder ved besigtigelsen i 2015 altså ca. 67 år. Husets tagsten falder ind under betegnelsen "Tegltagsten med fugesystem" i henholdt til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. I henhold til samme håndbog er den forventede levetid for et sådant tag ca. 60 år.
Ad 1. Konklusion:	På trods af den konstaterede, mangelfulde ventilation over skråvægge og af tagrum over hanebånd, og de deraf følgende afsætninger på den indvendige side af tagstenene, skønnes tagstensbelægningen stadig at have en restlevetid. Dette forudsætter dog, at ventilationsforholdene bringes i orden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapportens bemærkninger under punkt A 1.8 skønnes at være faglig korrekte. Det skønnes at være en fejl, at den mangelfulde ventilation ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det skønnes ligeledes at være en fejl, at der ikke er sket en forventningsafstemning under punktet "Bygningsbeskrivelse". Punktet i tilstandsrapport H-15-xx lader læseren forvente en restlevetid på "10 år eller længere". Dette er i modstrid med de generelle erfaringer, om at et "teglstenstag med fugesystem" er udtjent efter 60 år. Den konstaterede restlevetid på det aktuelle tag burde være en positiv tillægsgevinst og ikke en legal forventning skabt af et forkert tabelopslag.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Den mangelfulde ventilation kunne være beskrevet således:

	Beskrivelse af skade/mangel: Der kan konstateres mangelfuld ventilation af mellemrum over skråvægge og af rummet over hanebånd. Karakter: K3 Note: Mangelfuld ventilation kan medføre ophobning af fugt i tagrummet med risiko for nedbrydning af tagsten og træværk.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af den manglende ventilation kan ske ved at isætte ventilationstagsten i passende omfang over skråvægge og tagrum over hanebånd. Omkostningen hertil skønnes at være ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Hele udgiften skønnes at være en forbedring af de nuværende forhold.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.