

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 18/08480

Besigtigelsesdato:	21.02.2019
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	25.02.2019

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vurdering af punkt A 1.1, Tagbelægning/rygning 2. Vurdering af punkt A 6.4, Gulvafløb
Klagers påstand:	Punkt 1: Klager mener at være misinformeret om tagets tilstand, da tilstandsrapport H-16-xx kun omtaler "enkelte tagsten med mindre afskalninger", K1 og "defekt forskelling ved rygning flere steder", K2. Punkt 2: Tæring i gulvafløb i bryggers og badeværelse er ikke omtalt i tilstandsrapport H-16-xx.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige har ikke ytret sig om påpegede mangler i tilstandsrapport H-16-xx, men henholder sig til tilstandsrapportens tekst.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Stille vejr 5 grader C 95% RF
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vurdering af punkt A 1.1, Tagbelægning/rygning.	Udvendig på taget kunne det konstateres, at mørtel under rygningsten er revnet flere steder og nogle steder er faldet helt ud. Foto nr. 2. Ved løft af en tagsten kunne det konstateres, at skumbåndene er svundet ind og ikke tætnet samlingerne fuldstændig . Foto nr. 4. I tagrummet kunne følgende konstateres: Undersiden af tagstenene er flere steder belagt med afsætninger, hvilket formentlig skyldes periodevis opfugtning. Foto nr. 5. Ventilationen i tagrummet er reduceret, da der ikke er mulighed for luftskifte langs tagfoden, men kun via nogle få tudsten i tagfladerne. Foto nr. 3 og 5. Under besigtigelsen kunne der måles forhøjet fugtindhold i træværket. Måleren viste OverLoad, hvilket betyder, at fugtindholdet har været højere end 25 %. Normalt fugtindhold i beskyttet udetræ er ca. 23 % i vintermånederne, men den relative luftfugtighed lå aktuelt på ca. 95 % på måletidspunktet, hvilket forklarer den høje måleværdi i træet. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger i træværket. Der kunne ikke konstateres svampevækst i tagrummet.
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægningen skønnes generelt at have den forventede tilstand i forhold til sin alder. "Falstagsten med fugesystem", som det aktuelle tag karakteriseres som, har en kortere levetid end andre typer teglstensbelægninger. Levetidstabeller oplyser således, at teglstenstage normalt har en levetid der er

	længere end 100 år, medens teglstenstage med fugesystem har en forventet levetid på ca. 60 år. Selv med intakte skumgummistrimler kan et tag med fugesystem under ekstreme vejrforhold lukke lidt fygesne ind. Fugten fra sådanne indslip vil dog normalt blive absorberet i luften og ventileret bort. På grund af den nedsatte ventilation i loftrummet, sker denne bortventilering langsommere end tilsigtet, hvilket har medført de nævnte synlige afsætninger på undersiden af tagstenene. Foto nr. 5. Herudover medfører underventileringen periodevist et for højt fugtindhold i træet. Når der imidlertid efter 47 år ikke kan konstateres tilløb til nedbrydning af træværket, skønnes det at fugtforholdene i tagrummet er i balance hen over året. Tilstandsrapport H-16-xx oplyser under Bygningsbeskrivelse, at taget kan forventes at have en restlevetid på mere end 10 år. Det fremgår ligeledes, at dette skøn er baseret på tagbelægningen. Det oplyses samme sted, at eventuelle skader eller tilløb til skader, der kan ændre på denne generelle vurdering, vil fremgå under punkt A 1 i tilstandsrapporten. Under punkt A 1.1 i tilstandsrapporten er der noteret følgende to punkter: 1. Der er enkelte tagsten med mindre afskalninger - særlig mod nord. K1. 2. Forskelling ved rygning er flere steder defekt. K2. Ingen af disse to punkter sætter spørgsmålstegn ved tagbelægningens generelle holdbarhed og den skønnede levetid på mere end 10 år er således uantastet. Dette skønnes at være en korrekt tilstandsvurdering.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at den manglende ventilation

	af tagrummet burde være bemærket i tilstandsrapporten. Selvom der under gennemgangen forud for tilstandsrapporten ikke har været en målbar forhøjelse af fugtigheden i tagrummet, er det åbenbart, at ventilationsarealet i tagfladen er lavere end det anbefalede 1/500 af det vandrette areal. De lyse udtræk på de nederste tagsten har højst sandsynlig også været en synlig indikation under gennemgangen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Ventilationen af tagrummet er mindre end den anbefalede i faglitteraturen. Karakter: K1 Note: Ventilationen langs tagfoden er hindret af isoleringsmateriale, der lukker tæt mod tagstenene. Da der ikke kan konstateres nedbrud i træværket, gives karakteren K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forøgelse af ventilationen langs tagfoden skønnes at kunne udføres ved en tilretning af loftisoleringen. Skønnet pris ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Indgrebet skønnes at være en forbedring af forholdene i fuldt omfang.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vurdering af punkt A 6.4, Gulvafløb.	I badeværelse, foto nr. 7, kan der observeres rustfarvet belægning på afløbsskålen. Der er ingen tegn på gennemtæring af støbejernet eller på utætheder mellem rist og skål. I baggangen, foto nr. 8, er der en uregelmæssig overflade på en betonoverflade i afløbsskålen. Der er formentlig tale om, at et sideindløb i afløbsskålen er lukket med beton. Heller ikke her er der tegn på utætheder i hverken skål eller samlingen mellem skål og rist.
Ad 2. Konklusion:	Det er normalt med en rødlig overflade på det snavs, der sidder i en afløbsskål af støbejern. Støbejern rustet som andet metal, men der er betydelig mere gods at give af end ved en afløbsskål i pladejern. Der skønnes derfor ikke at være risiko for gennemtæring indenfor overskuelig tid. Tilstandsrapport H-16-xx har ingen bemærkninger til gulvafløb i de to rum. Dette skønnes at være i henhold til vurderingsreglerne, om at tilstandsrapporten skal beskrive skader og tilstande der kan udvikle sig til at være skadelige. Dette skønnes ikke at være tilfældet i de to gulvafløb.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes derfor ikke at være en fejl, at forholdene i gulvafløbene ikke er beskrevet og karaktersatte.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.