

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: 1. Utæt tag pga taget er understrøget med PU-skum.
Klagers påstand:	Taget er utæt, fordi det er understrøget med PU-skum, og der har også været indikation for disse utætheder i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Dette begrundes med, at der i 2016 er udarbejdet en tilstandsrapport på ejendommen, dog af en anden bygningssagkyndig, der beskriver skaderne på tagkonstruktionen med 5 K3 skader og 1 K2 skade.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skaden, der klages over, er en K2 skade. En K2 skade beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Jeg gør opmærksom på, at jeg ikke har kunnet konstatere følgeskader. Skaden anmeldes efter, at vi i-- (og hele landet) har haft en længerevarende periode med usædvanlig langtidsvarende regnpåvirkning. Det er nærliggende at tro, at mine observationer om, at der ikke har været følgeskader eller vandindtrængning siden sidste rapport er korrekt, og at de af køber observationer er en skade som følge af det meget usædvanlige vejr. Under alle omstændigheder er sælger helt klart oplyst om, at der er tale om en alvorlig skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var solrigt. Temperaturen var ca. 3-5 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt.

Generelt:

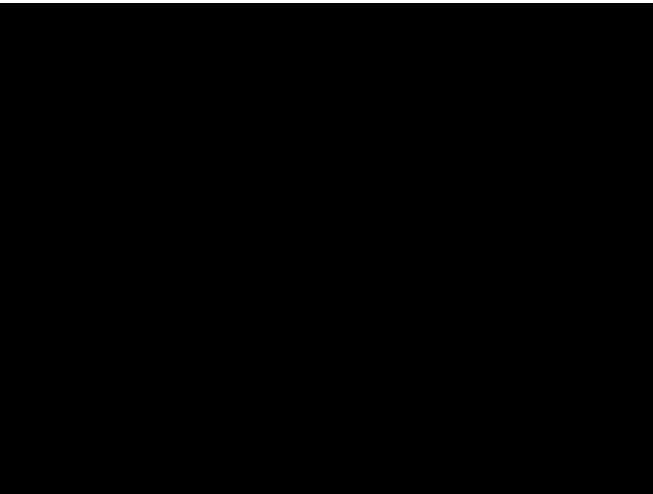
Ejendommen er et etplans parcelhus, opført i 1977 med et samlet boligareal på 206 m² jf. BBR-Meddelelsen.

Ad 1. Utæt tag.

Parcelhuset set fra vejside.

Hvad kunne registreres:

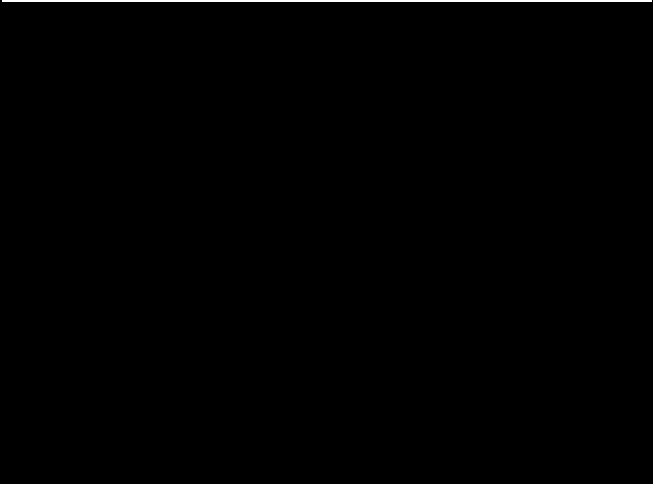
Ejendommens tagkonstruktion er et saddeltag af gitterspær, belagt med betontagsten, som på et tidspunkt er malerbehandlet udvendigt. Der kunne på besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke registreres mos eller alger på taget.



Udvendigt betontag, som er malerbehandlet.

Taget er lagt uden undertag og er i stedet for understrøget med PU-skum. På et senere tidspunkt er de lodrette overlæg understrøget med bitumen.

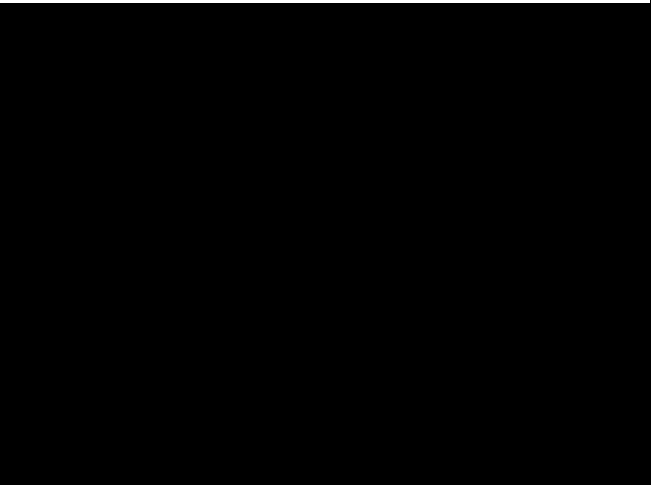
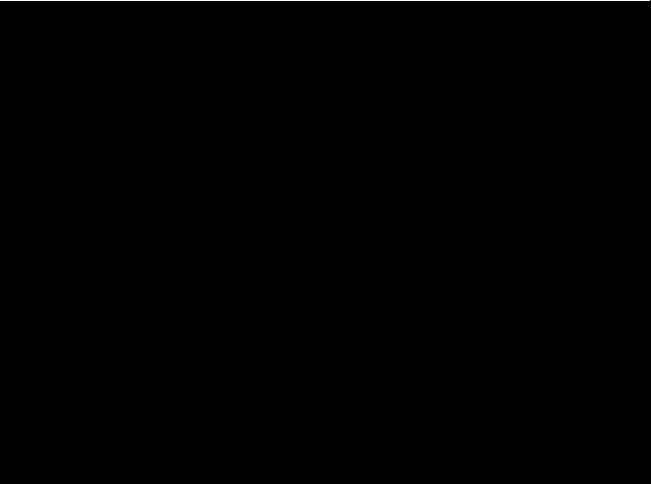
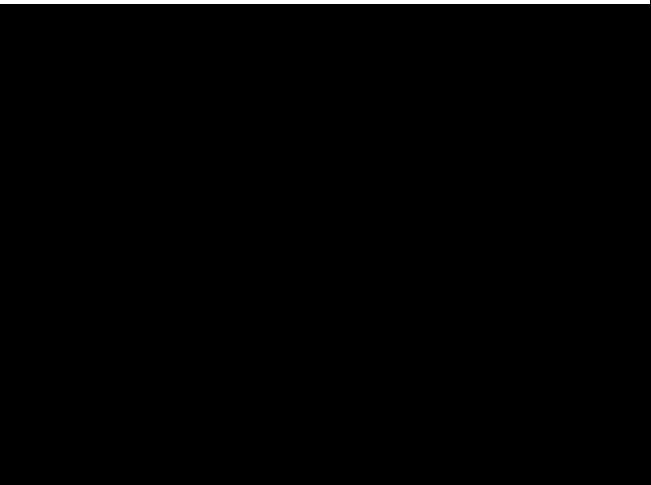
Over carportdelen og depotrummet er der kun understrøget med bitumen.

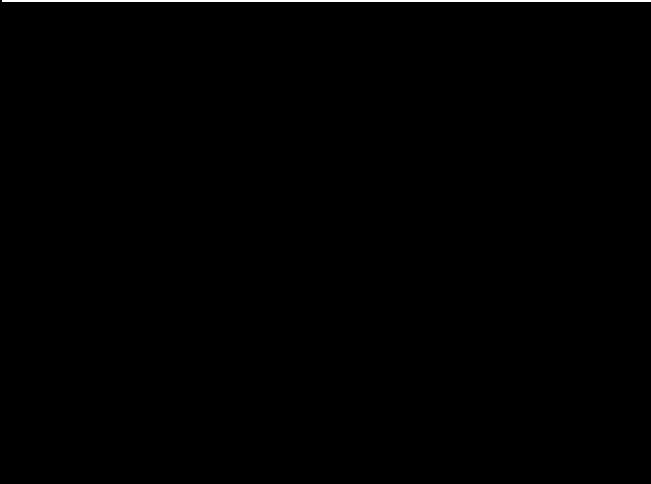
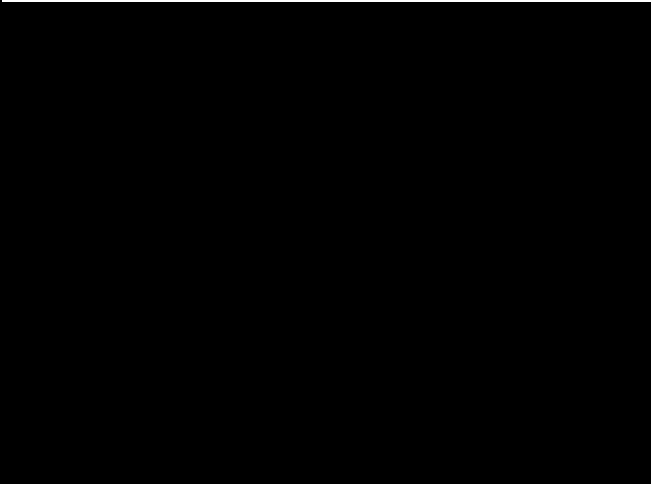


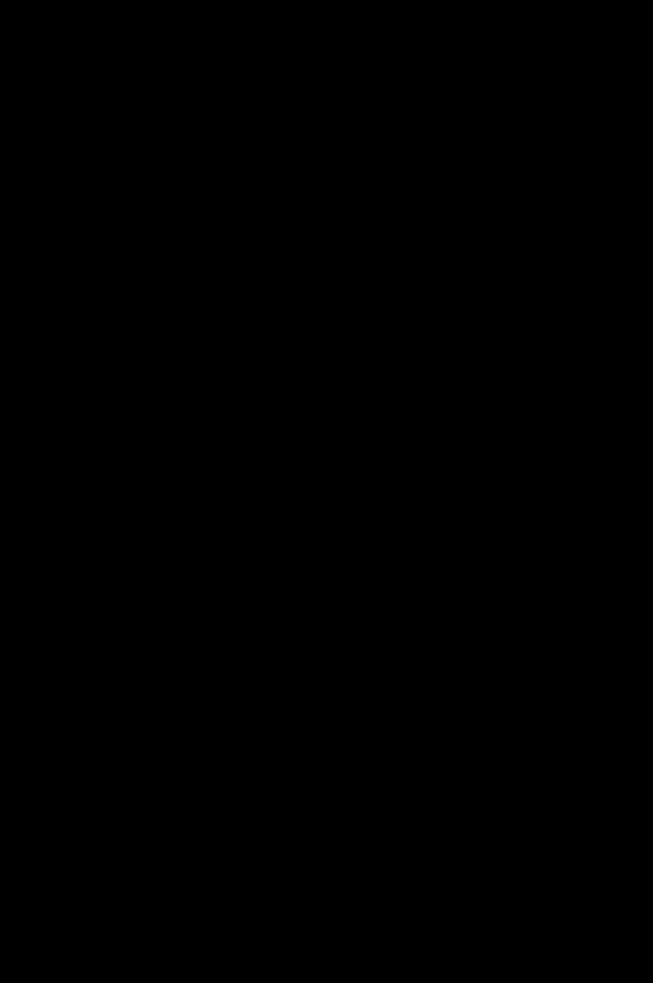
I tagrummet ses de vandrette samlinger at være understrøget med PU-skum, og de lodrette samlinger er understrøget med bitumen.

Flere steder var PU-skummet i kontakt med lægter, og hvor PU-skummet var i kontakt, kunne der konstateres fugtskjolder på lægterne.

Især ved skotrenderne og omkring skorsten forekom der store fugtskjolder på skotrendebrædder og inddækningsbrædderne.

	Der blev foretaget fugtmåling i lægter, som ikke viste fugt i trækonstruktionen på besigtigelsesdagen for afholdelse af skønsforretningen.
	
	<i>Ved skotrende ses PU-skum at være i kontakt med trækonstruktion, hvilket har forårsaget fugtskjolder.</i>
	
	<i>Fugtskjolder på inddækningsbrædder ved skorsten.</i>
	
	<i>Fugtmåling som ikke viser fugt i lægter</i>

	Som følge af utæthederne i tagbelægningen kunne der i isoleringen konstateres små huller efter dryp.  <i>Små rækker af huller i isolering efter dryp fra det utætte tag.</i>  <i>Eksempel hvor PU-skummet er i kontakt med lægtekonstruktion.</i> Flere steder indvendigt i beboelsen kunne der på loft ses fugtskjolder og andre steder malerreparation, efter lofterne har været fugtskadede.
--	--

	 <i>Malede lofter i beboelsen, som ses at være fugtskadede og malerbehandlet efter fugt.</i>
Konklusion:	Det vurderes, at der har forekommet tegn på, at taget har været med utætheder i forbindelse med BB's gennemgang, og at der har forekommet indikationer for disse utætheder i form af fugtskjolder på lægterne samt fugtpåvirket loft. Ligeledes vurderes det, at der har være områder, hvor PU-skummet har været i kontakt med trækonstruktionen i tagrummet.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BB i tilstandsrapporten burde have beskrevet forholdet omkring PU-skum bedre og ikke blot anført forholdet med en karakter K2, men med en karakter K3. Dette begrundes med, at der ca. 4 år før, BB besigtigede ejendommen også var lavet en tilstandsrapport på ejendommen, som reelt

	beskriver de skader, som er på taget, og som også kan konstateres i forbindelse med skønsforretningen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at foretage en reparation på taget, og derfor skal taget udskiftes. En udskiftning af taget til et nyt tag med betontagsten skønnes at kunne udføres for kr. 350.000, -
Forbedringer:	Betontagets levetid er i iht. "Levetider for bygningsdele, omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen" og udgivet af SBI sat til 60 år. Taget vurderes at være oplagt i forbindelse med opførelsen af ejendommen (1977) og er derfor ca. 44 år gammelt og har derfor en restlevetid på ca. 16 år, svarende til ca. 25 %. Ved udskiftning af taget vil dette udgøre en forbedring på ca. 75 %, svarende til kr. 262.500, -
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig. Dette var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.