

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | Efter aftale med K.L. formuleres klage således:<br>Tagkonstruktion er udført så der kan opstå skadelig kondens i tagkonstruktionen grundet diffusionstæt undertag og manglende ventilationsspalte.<br>B.S. har efter K.L.'s klage efterfølgende fremsendt en Allonge dateret 10.09.2019. Tilstandsrapporten er dateret 30.04.2019.                                                       |
| Klagers påstand:                    | K.L. henviser til klagepunktet, som ifølge K.L. og dennes rådgivere er alvorlige fejl som skulle være omtalt i Tilstandsrapporten med en K3. Karakteren fremgår af B.S.'s Allonge.<br>Foreløbig krav: kr. 100.000, men K.L. foreslår indhentning af tilbud fra tømrerfirma.                                                                                                              |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | B.S. anfører at huset er 40 år gammelt, og der er ingen skade at se. Der er således ingen nærliggende risiko for skader. Levetiden for undertaget er oplyst til højst 5 år, hvilket angiver en omkostning inden for overskuelig tid.<br>Der var fyldt med bohavede i tagrummet hvorfor begrænset ventilation ikke var synbar og der var ikke noget der indikerede manglende ventilation. |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | +10°C – tørt/sol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Øvrige forhold:                     | K.L. har skiftet 4 ovenlysvinduer ud. Samme placering som de gamle.<br>Ingen ændringer på tagkonstruktionen i forbindelse med udskiftningerne.<br>K.L. har foranstaltet en rist i tagrummet i gavl mod syd.                                                                                                                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>        | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. :                     | <p>Bygning A er en bolig fra 1979 med udnyttet tagetage. Den nordlige del har loft til kip. Den sydlige del har loftrum over hanebånd.</p> <p>Der ses ingen skader på lofter og skråvægges panelbræddebeklædninger.</p> <p>I loftrum over hanebånd kunne det konstateres at taget bestående af betontagsten er forsynet med et diffusionstæt undertag, fabrikket Monarfol. Undertaget ligger med overlæg ned langs spær og med overlæg i kip. Der ingen afstandslister mellem undertag og taglægter. Der er ingen nævneværdig afstand/luft mellem isolering og undertag – altså ingen ventilationsafstand.</p> <p>Spærhoveder er misfarvede (sorte) op til ca. 5 cm ned fra overkant. Der er ingen trænedbrydning/råd.</p> <p>Der kunne ikke konstateres fugt/kondens på undertaget på dagen.</p> |
| Ad 1. Konklusion:           | <p>Det vurderes at den manglende ventilation/afstand burde registreres, idet den vil være synbar i spærfaget ud for loftlemmen. Som det fremgår af S.S.'s foto har spær ikke alle været misfarvet.</p> <p>Det vurderes ikke at have været afgørende om der var en skade eller om gældende regler på opførelsestidspunktet er overholdt, men om der er risiko for at der kan udvikles en skade på sigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | <p>I Tilstandsrapport af 30.04.2019 har B.S. under Bygning A, under bemærkninger noteret:<br/>Skunkrum er ikke besigtiget da adgangslemme var skruet fast.</p> <p>B.S. har under Bygning A, pkt 1.4 Hætter/aftræk registreret:<br/>K3. Aftræksrør mod Ø er uden isolering i tagrummet.<br/>Note: Der er risiko for kondens i tagrummet.</p> <p>B.S. har under Bygning A, pkt 1.10 Undertage/-understrygning registreret:<br/>K3. Undertaget har et hul mod V over loftlem.<br/>Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.</p> <p>Allonge 2 af 10.09.2019:<br/>Der er taget billeder i tagrummet efter oplag er fjernet:<br/>Bygning A, pkt. 1.0 Tagkonstruktion/belægning/-</p>                                                      |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>skorsten:</p> <p>K3. Der synes at være utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Der kan være risiko for forhøjet fugt i tagrummet. Der ses ingen skader.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | <p>K.L. havde tømt tagrummet for oplæg ved S.S.'s besøg og på baggrund heraf vil S.S. registrere:</p> <p>Bygning A, pkt 1.4 Hætter/aftræk:<br/>K3. Aftræksrør mod Ø er uden isolering i tagrummet.<br/>Note: Der er risiko for kondens i tagrummet.</p> <p>Bygning A, pkt 1.10 Undertage/understrygning:<br/>K3. Undertaget har et hul mod V over loftlem.<br/>Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.</p> <p>Bygning A, pkt. 1.11 Ventilation:<br/>K3. Der er ingen ventilation i tagrum og der mangler luft/ventilation mellem undertag og isolering. Se ned på skråvæggen.<br/>Note: Manglende ventilation kan skabe kondens på undersiden af undertaget og derved give fugtskader. Spær er misfarvede/sorte, men der ses ikke trænedbrydning.<br/>Såfremt tagrum har været fyldt op med pult den 29.04.2019 burde B.S. notere en bemærkning herom på side 6 i rapporten.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | <p>Udbedringsudgifter skønnes til kr. 70.000. Arbejderne vurderes at ske udefra og omfatter bl.a. partil nedtagning af skråloft over hanebånd, udskiftning af øverste lag isolering, indsætning af afstandsrør og retablering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 1. Forbedringer:                                       | <p>Der vurderes ingen forbedringer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                       | <p>Der er ingen forligsdrøftelser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelt:                                          | <p>Ingen bemærkninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

