

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Huller i undertaget er ikke nævnt. 2. "Misfarvning af undertag" er ikke dækkende, da der er skimmel og fugt i tagrum. 3. Mangelfuld ventilation af tagrum er ikke korrekt beskrevet.
Klagers påstand:	Rapporten er ikke retvisende.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	anonymiseret mener, jfr. mail af 01-02-2021, at forholdene er tilstrækkelig belyst i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	16 °C, skyet
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, anonymiseret, har jf. mail af 21-01-2021 afvist at dække forholdene. Klagepunkt 2 og 3 slås i nærværende rapport sammen til et punkt, pkt. 2, da skaderne og skadesårsagerne er delvist sammenhængende.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Huller i undertaget er ikke nævnt:	Der var adgang til skunke via en lem mod vest og 1 mod øst. Loft på 1. sal går generelt i kip, men i de sydligste ca. 4 m er der hanebåndsloft med en adgangslem fra nordsiden. Undertaget er udført af en tekstildug. Der var hul i undertaget forneden i skunken mod vest, og undertaget var itu i tagrummet i en bane mod vest. Hullet i skunken er muligvis forårsaget af en mår, da der var fuglerester her, men ingen af skaderne så ud til at være af nyere dato.
Ad 1. Konklusion:	Undertaget bør udbedres for ikke at få fugtindtrængning. Undertaget er iflg. tilstandsrapportens sælgeroplysninger fra ca. 1997, hvorfor det med en gns. forventet levetid på 20 år ikke skønnes at kunne repareres de 2 steder. I stedet bør en bane i de pågældende spærfag udskiftes udefra.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er ikke anført i tilstandsrapporten, men i tilstandsrapporten er anført under Bemærkninger: "Skunkrum er ikke besigtiget p.g.a. manglende adgangsmulighed". Iflg. parterne er adgangsforholdene dog ikke ændret, hvorfor forbeholdet er fejlagtigt, og begge skader burde være anført.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.10 Undertage burde være anført: K3. Der er hul i undertaget forneden i skunken mod vest, og 1 bane er revnet mod vest i tagrum. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med lift, afmontering af tegl og udlægning af ny undertagsbane i de 2 spærfag, samt genmontering af tegl skønnes at koste kr. 9.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. "Misfarvning af undertag" er ikke dækkende, da der er skimmel og fugt i tagrum. Mangelfuld ventilation af tagrum er ikke korrekt beskrevet:	Der er udbredt skimmelvækst på undertaget i skunkene og i tagrummet, og der blev målt 21% relativ fugt i spær i skunkrummet og 23% relativ fugt i spær i tagrummet. Hanebåndsisoleringen går generelt ud mod undertaget, hvorfor der ingen ventilation er langs skråvæggene, og der blev ikke fundet nogen ventilation aftagrummet i øvrigt.
Ad 2. Konklusion:	Fugtindhold i tagrum bør ikke overstige 19% relativ fugt i sommerhalvåret, da der ellers er risiko for råd og svamp. Undertaget er med en alder på 24 år ude over den gennemsnitlige levetid på 20 år, hvorfor det med den påviste skimmelvækst bør udskiftes til nyt. Endvidere bør der etableres korrekt ventilation overalt i tagrummet med jævnt fordelte åbninger svarende til 1/500 af det bebyggede areal.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.10 med karakteren K1 anført: "Undertaget ses med misfarvninger på undersiden i tagrummet. Note: forholdet vurderes skyldes manglende ventilation, og vurderes ikke at give nærliggende risiko for følgeskader". Skaden er mangelfuldt beskrevet og karaktersat for lavt, og vurderingen af risikoen for følgeskader er forkert. Under pkt. 1.11 er der med karakteren K1 anført: "Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum langs skråvægge og skunkrum. Note: Der er utilstrækkelig ventilationaftagrummet i forhold til det anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader". Skadesbeskrivelsen er her delvis korrekt, men notens sidste del og karakteren er forkert. Endelig er tagets restlevetid ikke vurderet, på trods af de anførte sælgeroplysninger, hvilket ved tabelopslag ville have givet en restlevetid på "Højst 5 år" for undertaget.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.10 Undertage burde være anført: K3. Der er generel kraftig skimmelvækst på undertaget i skunke og tagrum. Note: Årsagen skønnes at være mangelfuld ventilation af taQrummet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Under pkt. 1.11 Ventilation burde være anført: K3. Der er ingen ventilationsåbninger i skunke og tagrum, og hanebåndsisolering er ført helt ud mod undertaget. Note: Der blev målt forhøjet fugtindhold i spær i skunke og tagrum, hvorfor der er risiko for fugt-skader, og undertaget har skimmelvækst, se pkt. 1.10.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af teglbelægningen, udskiftning af lægter, afstandslister og undertag samt etablering af tilstrækkelig ventilation ved tagfod, skråvægge og rygning og derefter genmontering af tagsten skønnes at koste kr. 190.000 inkl. stillads og moms.
Ad 2. Forbedringer:	Undertaget er ude over sin normale levetid, men da det kun er anført med K1 skade, kan klager med god ret forvente en restlevetid på mindst 5 år, hvorfor forbedringsværdien af undertaget sættes til 75%. For lægter og afstandslister er forbedringen med en levetid på 70 år ca. 34%, mens der ingen forbedringsværdi er for de øvrige bygningsdele i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion. Forbedringsværdi undertag $0,75 \times 34.200 =$ kr. 25.650 Forbedringsværdi lægter $0,34 \times 51.800 =$ <u>kr. 17.610</u> Samlet forbedringsværdi inkl. moms = kr. 43.260
Ad 2. Eventuelt:	Ved udbedring som anført under nærværende pkt. udgår omkostningerne anført under pkt. 1.