

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Defekte rygningsssten og -mørtel samt flere defekte tagsten. 2. Nedbrudte lægter. 3. Uisoleret afkastkanal i tagrummet.
Klagers påstand:	Klager mener, at forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Anonymiseret Anonymiseret afvist, at rapporten ikke skulle være retvisende, jfr. mail af 2. august 2023.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Flere regnbyger, 9 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, Anonymiseret Anonymiseret iseret har afvist dækning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Defekte rygningsten og -mørtel samt flere defekte tagsten: (Foto 2 – 14)	Boligen er forsynet med tagbelægning af rødt vingetegl understrøget med mørtel fra opførelsen i 1954. Udvendigt kunne det konstateres, at teglstenene generelt er i god stand, idet kun et par sten mod vest havde mindre afskalninger. Rygningsmørtlen var generelt med revner og afskalninger. Mod øst kunne der konstateres nedbøjning ved udhænget, men her var der lavet en nyere overstrygning af tagstenene. Mod vest var overstrygningen over udhænget delvist faldet af /manglede. I tagrummet kunne det konstateres, at tagets understrygning var blevet udbedret, og det var iflg. klager sket i 2022. Endvidere var loftet blevet efterisoleret med granulat, hvilket blev oplyst til at være sket sidste vinter. Understrygningen så generelt tæt ud, men der var områder bag spær og lægter, hvor arbejdet burde eftergås. Der var flere steder fugt på spær og lægter, især mod vest. I stueetagen var der ifølge klager ikke kommet fugt ned.
Ad 1. Konklusion:	Fugten i tagrummet kan skyldes indtrængning ved rygningen og ved utætte understrygninger, men den kan også i et vist omfang skyldes kondens. I ugens løb har der været skift mellem tørt med meget fugtig luft og nattefrost ned til minus 5 grader, hvilket kan give kondens også i et skadesfrit tagrum. Mørtlen ved rygningen bør udbedres, og overstrygningen over udhænget mod vest bør udbedres. Endvidere bør understrygningen i tagrummet eftergås.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der i skade 1 anført følgende, som rød skade: "Understrygning i mørtel er faldet ned delvis". Da der er sket udbedring, kan den del ikke vurderes, men den dårlige rygningsmørtel og manglende overstrygning mod vest burde være anført. Der kan være sket en skadesudvikling siden 9. december 2020, men forholdene er dog også anført i tidligere tilstandsrapport.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Beboelse -Tag burde anføres: Rød skade: Rygningsmørtlen har revner og afskalninger flere steder, 2 tagsten har afskalninger, og overstrygningen på tagstenene over udhænget mod vest er delvist faldet af. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning og fugtskader på underliggende bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af rygningsmørtlen og overstrygningen mod vest samt udskiftning af 2 tagsten skønnes at koste kr. 19.000

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	inkl. moms, heraf kr. 3.500 til en lift.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.
Ad 2. Nedbrudte lægter: (Foto 16)	Der blev ikke fundet nedbrudte lægter i tagrummet, men der var råd i et område af den nederste lægte mod vest.
Ad 2. Konklusion:	Lægten bør skiftes i 2 spærfag.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Beboelse - Tag burde anføres: Gul skade: Lægte mod vest forneden ved det sydlige hjørne har råd. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte, og på sigt kan lægten miste sin bæreevne.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen skønnes at koste kr. 750 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.
Ad 3. Uisoleret afkastkanal i tagrummet: (Foto 15)	Aftrækskanal fra emhætte er et uisoleret zinkrør i tagrummet.
Ad 3. Konklusion:	Røret bør isoleres for at undgå kondens i tagrummet med evt. følgeskader på loftet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Beboelse – Stueplan – Tagrum burde anføres: Gul skade: Aftrækskanal fra emhætte er uisoleret i tagrummet. Der er risiko for kondens og fugtskader på loftet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterisolering med 100 mm fastholdt mineraluld skønnes at koste kr. 500 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.