

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagets tilstand
Klagers påstand:	I KL's Husejerforening har de fået udarbejdet en tilstandsvurdering af rådgiver, der anbefaler, at taget i KL's række udskiftes indenfor 0 – 3 år, idet der er risiko for nedbrydning i bagvedliggende konstruktioner og vandskader. Dette fremgår ikke af BS's tilstandsrapport, der er udarbejdet kun 1½ år før nuværende tilstandsvurdering. I tilstandsrapporten er kun nævnt en grå skade, hvorfor KL ikke er blevet oplyst om, at taget skal skiftes inden for få år. Tilstandsrapporten er derfor fejlbehæftet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har kun udført tilstandsrapport på Søborg Parkalle 6, for ca. 3 år siden – ikke hele bebyggelsen. Skaderne på taget er nævnt som pkt. 1 og 8 i tilstandsrapporten. Levetidstabellen på falstagsten (100 år) er tabelopslag fra S.B.I. BS ser ingen tegn på skader ved hans tilstandsrapport i det fremsendte materiale – kun en generel beskrivelse af en hel rækkehus bebyggelse i Søborg. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Støvregn Temp. 12°C
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. [klagepunkt 1]	Bygningen, et midter rækkehus i 2 plan, der er opført i 1955. Se foto 1+2. Taget er en hanebåndskonstruktion, der er lægtet og dækket med røde falstagsten. Tagstene er understrøget, jf. byggeskik. Ved den udvendige besigtigelse, der blev foretaget fra terræn med henvisning til bygningens højde, fremstod tagdækningen generelt intakt, uden manglende tagsten eller tegn på revnede tagsten. Dette gjaldt både mod nordøst og sydvest. Der bemærkes noget mindre overfladeafskalning, lidt vippede/skæve tegl nederst på begge tagflader samt i et område ved skorstenen. Se foto 3+4. Rygningen fremstod ligeledes i rimelig stand, med enkelte efterreparationer, men uden væsentlige afskalninger eller lignende. Der bemærkes lidt nedbøjning på midten, hvilket er generelt for bebyggelsen, og bl.a. er på grund af, at man ændrede byggeskik i 50'erne, hvor spærkonstruktioner bl.a. er udført i lidt mindre dimensioner. Se foto 5. Ved den indvendige besigtigelse i tagrum og skunk mod nordøst fremstod understrygningen i god stand, med de enkelte mindre lyshuller, som altid vil opstå ved et understrøget tegltag, og som skal vedligeholdes efter behov. Tagstenene er fastgjort med tagbinder, og her skønnes antallet rimeligt, uden nærliggende risiko for skade. Se foto 6. Der sås ikke tegn på direkte utætheder/vandindtrængen.
Ad 1. Konklusion:	Tagdækningen, der er den oprindelige, fremstår visuelt i en normal tilstand for et ca. 70 år gammelt tegltag. Ved besigtigelse af nr. 6 vurderes der ingen nærliggende skader, der indikerer, at der skal ske en snarlig udskiftning. Det skønnes, at tagdækningens levetid kan forlænges ved en normal løbende vedligeholdelse af sten og understrygning m.m. Såfremt tagdækningen skal skiftes bør det ske ud fra supplerende ønsker, såsom efterisolering, reduceret vedligehold m.m.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten nævnt forhold vedr. taget i skade 1 og 8.

Skønsmandens erklæring

Skade 1: GRÅ - De oprindelige og ældre falstegl ligger lidt skævt i områder ved den nederste række på begge sider af bebyggelsen, samt ved skorstenen og har mindre afskalninger i overfladen.

Risiko: -

Bemærkning: Skaderne er af mindre omfang, og der er ingen tegn på følgeskader på underliggende konstruktioner.

Skade 8 : GUL - Der mangler snefang og insektnet i udluftninger mod nord og syd i tudsten.

Risiko: Der er risiko for indtrængen af skadedyr og fugt(fygesne) i tagrummet og dermed risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

Der er efter BS besigtigelse monteret nogle ikke kurante insektnet i tudsten, men der skønnes fortsat mindre risiko for indtrængen af fygesne.

Ovenstående beskrivelser af taget skønner syn og skønsmanden er en korrekt beskrivelse af taget på nr. 6, der jf. BBR er den eneste del af taget på bebyggelsen, som BS skal besigtige.

Tilstandsrapporten skønnes retvisende, og det vurderes ikke at BS har begået fejl, jf. ovenstående.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Som BS har gjort.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kl har via tilstandsvurderingen modtaget overslag på kr. 500.000,- incl.moms for en ny tagdækning og efterisolering. Dette skønner syn og skønsmanden er urimeligt højt min. 25 – 30 %.
Ad 1. Forbedringer:	Idet der også foretages efterisolering skønnes forbedringen til 75 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen