

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10109

Besigtigelse d.

09. december 2010

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Forhold omkring undertag, som ikke menes anført i tilstandsrapporten:

1. Undertag ikke ført ud i tagrende.
2. Undertaget er mør.
3. Undertag er ikke tilsluttet/afsluttet korrekt ved aftræksgennemføringer.

Klagers påstand:

Som anført i klageskrift og korrespondancer.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Som angivet i fremsendte korrespondancer.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Øvrige forhold:

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1:	Undertag er afsluttet i udhæng lige før tagrende ved sternbrædde og ikke ført ud i tagrenden. Undertaget er porøst og opflosset. Fotos 2 – 4.
Ad 2:	Undertaget er i loftrummet porøst og forvitret flere steder og har flere huller og utætheder, især mod syd. Fotos 5 – 9. I øvrigt kunne der ses fugtskader på træværk under skotrender. Fotos 10 – 11.
Ad 3:	Ved aftræksgennemføringer er undertaget opbukt over hjørner for at bortlede evt. vand på undertaget. Fotos 12 – 15. For ovennævnte punkters vedkommende blev der ikke konstateret skader på andre bygningsdele.
Konklusion:	
Ad 1:	Undertaget der ikke er ført ud i tagrende, men ender i udhæng – kan give risiko for fugt- og rådskader i udvendigt træværk i udhænget. Sandsynligheden for fugt- og rådskader i udhæng vurderes minimal pga., at der i nærværende tilfælde vil være tale om periodevis opfugtning med efterfølgende tørring af udvendigt træværk. Sandsynligheden for vand på undertag med den pågældende tagbeklædning er ringe.
Ad 2:	Forholdet omkring mørt og hullet undertag er kritisk og bør angives i en tilstandsrapport med K3-bemærkning + note om risiko for fugtskader på andre bygningsdele.
Ad 3:	Afslutningen af undertag mod aftræksgennemføringer vurderes at være kritisk mht. 100% tæthed og holdbarheden af de opbukkede hjørner på undertaget. Forholdet bør nævnes i tilstandsrapporten med K3-bemærkning + note om risiko for fugtskader på andre bygningsdele.

Fejl og forsømmelser: Ad 1 – 3:	Det vurderes, at skaderne ved undertaget var tilstede på besigtigelsestidspunktet for TR – evt. i lidt mindre omfang. For alle 3 punkters vedkommende vurderes det som en fejl at der intet er nævnt i TR om det defekte undertag og konsekvenserne deraf.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad 1 – 3:	Det foreslås at undertaget bortskæres og fjernes og at taget derefter understryges med PRS-overstrygningsfugemasse. Der i-sættes nødvendige ventilationstude i taget. Anslået udbedring kr. 50.000,00 incl. moms.
Forbedringer: Ad 1 – 3:	Ingen – da tagets levetid som helhed ikke forlænges ved udbedringen.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 1	
Ad1. Eventuelt	