

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13150

Besigtigelsesdato:	30.01.2014
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Angivelser i rapportens punkt 1. Tagkonstruktion er ikke korrekte/mangelfulde for tagbelægning mv, skotrender, spær og lægter.
Klagers påstand:	Til udbedring af taget kr. 100.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviste til svar i skrivelsen/mail af 15.01.2014 og tidligere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let frost og snedække
Øvrige forhold:	KL oplyste: At der efter overtagelsen at ejendommen ikke var sket ændringer i loftrummet udover flytning af loftslemmen og påbegyndt en installation af centralstøvsuger. Samt at tømrer på den vestlige loftside havde udlagt plastfolie ovenpå isoleringen til opsamling af mulig indtrængende vand fra tagbelægningen. Han havde tillige udvendig afdækket den sydvestlige skotrende med plast folie. Alle lofter var, efter overtagelsen ejendommen, nedtaget og herved blev vand konstateret i isoleringen ved vestfacaden og skotrender. Der var ikke tegnet en ejerskifte forsikring, da ejendommen skulle have større renovering og KL havde opfattet angivelse i rapporten under Bygningsbeskrivelsen, således at tagbelægningen havde en levetid på over 10 år som anført. KL havde ingen tegninger af ejendommen, men vil afklare og evt. scanne disse til skønsmanden. BS oplyste at den tidligere tilstandsrapport også var udført af ham. Skønsmanden opsummerede i korte træk regler for og omfanget af registreringerne mv. i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport. Herunder også om tabelopslag på tagets levetid.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Angivelser i rapportens punkt 1. Tag-konstruktion er ikke korrekte/mangelfulde for tagbelægning mv., skotrender, spær og lægter.	Ejendommen er opført i 1 plan i 1971. Tagbelægning er tegl falstagsten, type K21 og taget er i den vestlige fløj mod vej med undertag og øvrige uden. Se foto1+2. <u>Tagbelægning mv..</u> Ved besigtigelsen udvendig var tagfladen mv. med let snelag, så tilstand her ikke kunne bedømmes. Fra tagrummet kunne konstateres at tagsten havde tegn på tidligere opfugtning i stenens overkant og at der ved skotrende var fugtet med pur-skum. Her havde tagbelægningen enkelte åbninger (forskubbede teglsten mv.) som har givet fygesne på isolering og gangbro. Ses også fra de åbne tudsten (ventilationstagsten) i tagbelægningen. Loft i tagrummet er tidligere blevet efterisoleret og isolerings-materialet er udlagt tæt mod tagsten, hvorved ventilation via tagfoden er lukket og der er mulighed for direkte fugttransport fra tegl til isolering etc. Loftsrummets ventilerings for bortledningen af fugt pga. årstiden ses at være stærkt begrænset. Se foto 2+7+8+10. Situationen ved tagfod, hvor taget er med et bitumen, pap undertag er ikke besigtiget, da der ikke ses gangbro i dette loftsafsnit. Se foto 9 <u>Skotrende.</u> Udvendige forhold kunne ikke besigtiges jf. vejret. Sælger har oplyst under pkt. 2.1 Tage, at skotrende er udbedret . Udskiftninger af træ ses ikke, alene en tætning med pur-skum. Se foto 2+10 Træværk har tegn, indikationer på opfugtning og en for høj fugt% kunne konstateres (ved måling i område fra gangbroen). <u>Spær og lægter.</u> Lægter og spær overkanter ses med indikationer på fugt og denne kunne ved måling konstateres over grænseværdien. Denne fugt% er dog ikke unormalt for årstiden, hvorfor det er vigtigt at der i loftsrummet minimum er de forskriftmæssige ventilationsforhold. Gitterspær ses med rust på sømhoveder samt omgivende træ, hvilket også indikere et tidligere for fugtigt indeklima. Se foto 3+7

Ad 1. Konklusion:	Kontrol af konstruktioner mv., hvor mangelforholdet ikke er åbenlys og synlig for den bygnings-sagkyndige, skal ikke anføres jf. reglerne for udarbejdelse af Tilstandsrapporten. De beskrevne mangelforhold ovenfor skal være behandlet i rapporten <u>Tagbelægning mv.</u> Anvendte tagsten er en type falstagsten som er med skumindlæg og til oplægning uden undertag. Generelle defekter i tagstenstætningen kan ikke påvises uden destruktivt indgreb. På ejendommen er fløjen mod vest med undertag, hvilket ikke kan forklares umiddelbart og BBR-skema giver ikke oplysning om evt. tilbygning. Sælger har givet oplysningen under pkt. 1.2, men uden ja for om-/tilbygning. Isolerings- og ventilationsforholdet er med fejl og begrænsninger som kan ses fra loftsrummet disse er ikke anført i rapporten. Uddybende note-information er i beskedent omfang udover oplysning om sne, som også er anført under pkt. 2 i Bemærkninger. <u>Skotrende</u> Mangelforhold beskrevet, men uddybende note havde været på sin plads. <u>Spær og lægter.</u> Forholdet beskrevet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Mangler på isolerings- og ventilationsforhold i loftsrum er ikke angivet og er fejl og forsømmelser. Vurderingen af tagbelægning mm. er ikke fejl og forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	1. Tilretning af isolering ved tagfod for korrekt placering og ventilering vurderes til udgift på kr. 9.000. 2. Udskiftning af tagbelægning skønnes til udgift på kr. 250.000
Ad 1. Forbedringer:	1. Ingen 2. Har en skønnet forbedringsværdi på 65%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	