

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14056

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

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ad. 1.

BS har noteret i tilstandsrapporten at undertaget mangler afstandslistes.

Ad.2

BS har noteret i tilstandsrapporten at undertaget ikke er ført til tagrende og mangler forblik.

Ad.3

BS har noteret i tilstandsrapporten, at tagrummet har nedsat ventilation.

Klagers påstand:

Ad. 1.

BS har noteret i tilstandsrapporten:

1.10 Undertageunderstrygning
- K3. Undertaget er med manglende afstandslistes til lægterne.
Note: Forholdet er i strid med nutidige normer for udførelse af undertage. Manglen indebærer en risiko for opfugtning/trænedbrydning af fx lægter – derfor karakteren K3

KL har anmeldt forholdet til sin ejerskifteforsikring, der har afvist at dække forholdet, idet det ikke var et krav på opførelsestidspunktet, samt der ikke ses tegn på skade eller skønnes risiko herfor.

Det fremgår ej heller af tidligere tilstandsrapport.

Ad.2

BS har noteret i tilstandsrapporten:

1.10 Undertage/understrygning
- K3. Undertaget er ikke ført frem til afdrypning i tagrender. Der mangler fx fodblik på undertaget ved tagrende.
Note: Der er risiko for skader på fx tagudhænget.

KL har anmeldt forholdet til sin ejerskifteforsikring, der har afvist at dække

	forholdet, idet det ikke var et krav på opførelsestidspunktet, samt der ikke ses tegn på skade eller skønnes risiko herfor. Det fremgår ej heller af tidligere tilstandsrapport. AD.3 BS har noteret i tilstandsrapporten: 1.11 Ventilation - K3. Tagrummet har nedsat ventilation. Den vandrette isolering er ofte i kontakt med undertaget og forhindre luftskiftet. KL har anmeldt forholdet til sin ejerskifteforsikring, der har afvist at dække forholdet, idet der ikke ses tegn på skade eller skønnes risiko herfor. Det fremgår ej heller af tidligere tilstandsrapport. Kravet går på at forholdene fjernes fra Tilstandsrapporten, og hvis KK grundet punkterne i købsaftalen stadigvæk er tvunget til at udbedre de nævnte forhold, at udgifterne til dette refunderes. Ydermere omkostningerne forbundet ved denne klage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Bemærkning til tilstandsrapportens udsagn: Ejer ønskede i anden forbindelse at åbne taget (for konstatering at der ikke var skader på andre konstruktioner grundet manglende afløb til tagrende) hvorved undertegnede konstaterede at afstandslister på lægter mod undertaget var manglende. Denne konstatering følte BS sig forpligtiget til at formidle i tilstandsrapporten i kraft af fag og beskikkelse. Ad.2 Ejer ønskede at åbne taget for konstatering

	at der ingen skader var grundet manglende slutblik/drypnæse på undertaget til tagrende. Grundet behovet for at al fugt føres og afledes væk fra ejendommen, især tagkonstruktionen, der er optimalt udsat, var det nødvendigt med karakter 3, da fugt ville afledes andet sted end til tagrender fx udhæng med skade til følge. Ad.3 Den vandrette loftisolering sås mange steder op ad undertagspladerne, men andre steder var der forsvarlig luftspalte. Grundet et tags behov for godt luftskifte over hele ejendommens levetid vurderes at karakteren 3 her var berettiget, da der kan være risiko for fx trænedbrydninger/svamp og/eller insektangreb i træværk/spær ved forhøjet fugt i taggrummet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret på besigtigelsestidspunktet: Sol, 28C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Afstandslistes.	Ad. 1. Bygningen er et ½ - dobbelthus, Lind & Risør typehus, opført i 1993, jf. BBR, Facaderne er i gule teglsten. Tagkonstruktionen er en gitterspærkonstruktion, forsynet med undertag af hårde masonitplader, jf. byggeskik, lægtet og dækket af betontagsten. Se billede 3-4 Syns- og skønsmanden kunne ikke konstatere om der er anvendt afstandsliste, idet det ikke kan ses indefra ved et "hårdt" undertag og der ikke skal løftes tagsten udvendig, jf. Ordningen. (Der var heller ikke muligt, trods forsøg herpå, uden direkte destruktiv indgreb) Se billede 5 Det er dog ved destruktiv indgreb tidligere af KL+BS konstateret at der ikke er afstandsliste. Ved besigtigelsen kunne syns og skønsmanden ikke konstatere skader eller tegn på skader pga manglende afstandslistes, hverken i tagudhæng eller i tagrummet.
Konklusion.	Betontagstenen er lagt på lægter, uden afstandslistes, hvis funktion er at lede evt. regnvand og fygesne m.m. på undertaget under lægterne og til tagrende/udhæng, så evt. opfugtning af, især nederste lægter undgås. Dette blev først byggeskik/krav ved betontagsten sidst i 90'erne, idet betontagsten generelt er et tæt tag i sig selv, samt der ikke kom skader på undertag pga. den meget begrænsede vandpåvirkning. Ved en besigtigelse, uden destruktive

	indgreb kan/skal en bygningssagkyndig ikke registeret noget om afstandslistor, med mindre der konstateredes skader, der evt. kan stamme herfra. Såfremt en bygningssagkyndig bliver gjort opmærksom herpå kan forholdet kommenteres under materialesiderne, "oplysninger til ejerskifte forsikringen", alternativ som en K1-skade, med en supplerende bemærkning at der ikke ses/skønnes risiko for skade, som i dette tilfælde.														
Fejl og forsømmelser.	Det er syn og skønmanden opfattelse, at BS kun burde nævne de manglende afstandslistor under materialer, idet der i dette tilfælde er tale om et allerede 20 år gammelt tag, hvor der ikke ses skader eller tegn på skader fra manglende afstandslistor.														
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Såfremt der skal monteres afstandslistor vil det være nødvendigt at fjerne hele tagdækningen og lægterne. Det vides ikke om masonitundertaget evt. kan bibeholdes. <table> <tr> <td>Nedtagning af eksisterende betontagsten og lægter samt oplægning i i depot</td><td>Kr. 20.000,-</td></tr> <tr> <td>Nyt undertag</td><td>Kr. 20.000,-</td></tr> <tr> <td>Nye lægter og oplægning af tagsten</td><td>Kr. 60.000,-</td></tr> <tr> <td>Stillads</td><td><u>Kr. 20.000,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td>Kr. 120.000,-</td></tr> <tr> <td>Moms</td><td><u>Kr. 30.000,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td>Kr. 150.000,-</td></tr> </table>	Nedtagning af eksisterende betontagsten og lægter samt oplægning i i depot	Kr. 20.000,-	Nyt undertag	Kr. 20.000,-	Nye lægter og oplægning af tagsten	Kr. 60.000,-	Stillads	<u>Kr. 20.000,-</u>		Kr. 120.000,-	Moms	<u>Kr. 30.000,-</u>		Kr. 150.000,-
Nedtagning af eksisterende betontagsten og lægter samt oplægning i i depot	Kr. 20.000,-														
Nyt undertag	Kr. 20.000,-														
Nye lægter og oplægning af tagsten	Kr. 60.000,-														
Stillads	<u>Kr. 20.000,-</u>														
	Kr. 120.000,-														
Moms	<u>Kr. 30.000,-</u>														
	Kr. 150.000,-														
Forbedringer.	Ved genanvendelse af eks. Betontagsten, ingen forbedring Såfremt betontagstenene udskiftes vil der være en skønnet forbedring på ca. 33% (20år/60år)														
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen														

	karakteren K1, i dette tilfælde, med henvisning til ovenstående. Såfremt der havde været tale om en anden tagkonstruktion, eller f.eks. åbne vingeteglsten, så ville karakteren K3 være korrekt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Der er ikke umiddelbart en standardløsning til erstatning af tagfod ved masonitplader og det er muligt at tagrender må afmonteres for at udføre en konstruktiv korrekt tagfod, hvorfor omkostningerne godt kan løbe op i kr. 15.000,- - 20.000,- pr. side, i alt kr. 40.000,-
Forbedringer.	Ingen, der er kun tale om ændring af undertagsafslutning.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen
Ad. 3 –. Manglende ventilation.	Ad.3 Ved besigtigelse i tagrum kunne syns og skønsmanden konstatere, at ventilationen af tagrummet er udført ved indskydelse af en ca. 20 - 30 mm liste ved tagfoden (Mod tagudhænget) mellem isolering og undertag i hvert 3. spærfag og ved kippen er masonitundertaget blot støt mod hinanden, med en lille ventilationsspalte. Effekten af denne ventilationsspalte skønnes dog reduceret, idet rygningen ikke er udført ventileret men kittet. Se billede 1-8-9-10-11 Ventilationen er derfor udført under dagens normer. Træværket fremstod tørt ved fugtmåling og syns-og skønsmanden kunne ikke konstatere nogle skader bortset fra der bemærkes nogle mindre mørke pletter på den øverste del af undertaget mod kippen og det skønnes der kan opstå noget kondens/skimmel over årstiden.

Konklusion.	Der kunne ikke konstateredes nogen væsentlige skader efter nu 20 år, men der ses tegn ved kippen på for lidt ventilation af tagrummet, hvorfor ventilationen ved kippen bør forøges, f.eks. ved etablering af nogle ventiler i undertaget og supplerende tudsten i tagdækningen. En bygningssagkyndig skal kigge efter skader og nærliggende risiko for skader og selvom det er syns og skønsmandens opfattelse, at der kun er begrænset risiko for skades udvikling, efter nu 20 år, så kan karakteren K3, godt forsvares, dog med følgende note til BS`s skades tekst. <i>"Der ses mindre mørke pletter øverst på undertaget, skønnet pga. kondens over årstiden, hvorfor ventilationen af tagrummet bør forøges."</i>
Fejl og forsømmelser.	Ingen med henvisning til ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til montering af ventilationsklapventiler i undertag, f.eks 8 stk i hver side ved kip, incl. Tudsten skønnes til kr. 15.000,- Det forudsættes arbejdet udføres fra tagstige.
Forbedringer.	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Eventuelt:	Ingen.