

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14076

Besigtigelsesdato:	22/9-2014
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skotrende er utæt. 2. Tagfod er sunket.
Klagers påstand:	Klager blev opmærksom på forholdet, fordi det begyndte at dryppe ind af taget. Skotrenden og de nederste rækker tagsten burde være nævnt i tilstandsrapporten. Forholdene dækkes af forsikringsselskabet, så det er selvriskoen, der ønskes dækket af denne vej. Da forholdene ikke var nævnt i tilstandsrapporten, er disse punkter ikke indgået i forhandlingerne da huset blev handlet. Tilstandsrapporten vurderer at taget har 10 års levetid eller længere, derfor har KL har ikke været forberedt på, at der ville komme store udgifter til taget nu.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ingen tegn på, at der ville opstå problemer med taget, derfor er det ikke nævnt. Ejer har i ejeroplysningsskemaet nævnt at skotrende er udbedret. Hvilket BS mente, var troværdigt, da han målte fugt i skotrenden og fandt skotrenden tør.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, blæsende og ca. 13° C.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skotrende er utæt.	Huset har en skotrende. Udefra fremstår skotrende ikke som ny. Der er ikke udvendigt tegn på, at skortende er udbedret. Når skotrenden besigtiges indefra er de inde liggende brædder og den underliggende rem med skjolder. Der kunne måles forhøjet fugt med indstiksmåler. Der er nyere Rufakit nogle få steder mellem skotrenden af træ og tagstenene. Under skotrenden på remmen lå boremel fra borebiller. Der blev ligeledes fundet boremel andre steder på loftet. Borebiller kan kun leve hvor der er fugt. Se byg-erfa erfaringsblad (29) 950905; bilag 14.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at skotrenden er i samme tilstand i dag, som da tilstandsrapporten blev udført. Skjolderne forventes at være af ca. samme udbredelse som dengang. Reparationen med Rufakit er nyere. Der er utætheder omkring skotrenden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Boremel fra borebiller og den utætte skortende er overset. Forholdet skulle være nævnt med karakteren K3, idet skortende når den er utæt forsager skade på anden bygningsdel.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af skotrende. De 2 nærmeste rækker tagsten af- og genmonteres. Kr. incl. moms 20.000 Imprægnering af tagkonstruktion mod borebiller.

	Kr. incl. moms 5.000
Ad 1. Forbedringer:	Det skønnes at forbedringen svarer til 50% Kr. incl. moms 10.000. Imprægnering er ingen forbedring men et krav for at konstruktionen beskyttes mod insektangreb på sig.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagfod er sunket.	Taget er valmet, så problemet er hele vejen rundt om huset. Set udefra har de nederste 3 rækker tagsten en anden hældning end resten af taget. Dette ses tydeligt fra terræn uden brug af kikkert. Det er ikke en bevidst ændring af tagfladens hældning. Forholdet er ens om hele huset. Der er en del defekte tagsten på tagfladen. Da huset blev opført afdækkede man sædvanligvis ikke. Derfor var der meget vand i huset også i det indbyggede træ fra opførelsen. Træ der indbygges vådt kan svinde med op til 10 % når det tørre. Der brugtes ikke undertag og jævnfør gammel byggeskik lagdes tagsten over murkronen i mørtel. I øvrigt afgiver kalkmørtel meget vand under hærdeningen. Når taglægter, spær og remme tørrede satte taget sig men hvor tagstenen støtte på murkronen kom der en ændring af tagets hældning. Dette får tagstenen til at ligge meget ujævnt. Set indefra er passer hældningsændringen med bagmuren, således at eventuel indtrængende fugt/vand på grund af hældningsændringen opfugter murværket. Det ser ligeledes ud til, at der tidligere indefra er prøvet tætnet mellem murkrone og tagstenene, dette har yderligere forskubbet stenene. Se eksempelvis mellem 1. og 2. række til højre for hoveddøren. Borebillerne der er nævnt i punkt 1 stemmer overens med dette problem. (I dag opføres tage med undertag.)

Ad 2. Konklusion:	Forholdet er uændret siden maj måned 2013 og vil give opfugtning af underliggende konstruktion.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt med karakteren K3. I det der er risiko for skade på underliggende konstruktioner.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forskydningen som er skabt af hældningsændringen er mod gade så stor at en forskælling ikke kan betragtes som en god løsning. Hvis en forskælling have givet samme forskydninger af stenene som vi se mellem række 2 og 3 mod gade ville den ikke være udført fagligt korrekt. De 3 nederste rækker tagsten kan tages op. Overskydende puds over murkronen hugges af. Tagsten monteres igen. Der etableres stillads for adgang til taget. Kr. incl. moms 50.000
Ad 2. Forbedringer:	Da der er tale om en reparation, giver det ikke taget som helhed længere levetid, end forudsat i tilstandsrapporten; 10 år. Dermed er det ikke en forbedring af huset.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.