

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Den 29 januar 2015
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i taget og fugt primært på taglægter.
-----------------------------	--

Klagers påstand:	Afskrift fra klageskema: overens med det som K.L. oplyste og fremviste om huset. Tilstandsrapportens pkt. 1.8 om spær og lægter: Har kun fået karakter K1. Efter overtagelsen opdagede jeg, at der var fyldt med vand på noget plastik, lagt ud i en ramme af træ under taget. Derefter opdagede jeg flere andre steder, hvor der kommer vand ind gennem taget. Har fundet en knækket tagplade holdt sammen med pind og tætnet med silicone – utæthed omkring en plexiglasplade i taget – utætheder over større områder (1x1m) hvor tidligere skorsten er gået gennem taget. Der er også en knækket tagplade mod øst ved skotrende og muligvis flere. Alt sammen forhold som kan give yderligere skader på øvrige bygningsdele, som efter vores og håndværkeres vurdering, som minimum burde have været vurderes til en K3 karakter. Derfor mener vi at B.S. har lavet en grov fejlvurdering. Vores krav er at få udbedret utæthederne, så vi som forventet har et tæt tag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Taget var tæt under huseftersynet som blev udført i regnvejr. B.S. kunne godt se at taget nu er utæt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt i vejret, der var dog sne på den nordlige tagflade og på tilbygningens tagflade mod gade.
Øvrige forhold:	Sne på den nordlige tagflade, som vi forsøgte at fjerne ved at sprøjte vand på taget, hvilket ikke helt lykkedes i påbegyndt område. Sne på tilbygningens tagflade mod gade. Øvrige tagflader var tilstrækkeligt friholdt for sne, hvorfra man så rigeligt kunne besigtige/bedømme tagets tilstand, og det sammenholdt med hvad man i øvrigt kunne se af taget og øvrige bygningsdele fra tagrummet.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	

Utætheder i taget og fugt primært på taglægter.	Tilbygningens tag ligger pænt. Det oprindelige tag er præget af 52 års vejrlig. Tidligere er taget blevet rensat for mos m.v. og malet. Med henvisning til foto nr. 4–5–6–7-8-9 så er der rundt omkring udenpå taget registreret nogle beskadigelser, usikre samlinger også ved skotrender, taghætte og ovenlysplade. Mosbegrøning fra tidligere har arbejdet sig op under flere tagplader, og derfor årsag til at de buer/noget åbne i samlinger – se foto nr. 11. I tagrummet er der delvist registreret almindeligheder i form af gråhvide aftegn på taglægterne, da de over 52 år periodisk er blevet påført lidt fugt fra rimfrost og lignende fra tagets underside – se foto nr. 10. I tagrummet med henvisning til foto nr. 12-13-14-15-16 så er det tydeligt at fugt siver igennem taget i områder, og påvirker taglægter og spærene uheldigt i større og mindre grad. Udførte stikprøver i søgning efter råd ved trædele, viste kun lidt råd ganske få steder, og det i en grad så trædele ikke er særligt beskadiget. Med henvisning til foto nr. 16 så er underlagskonstruktionen for skotrenderne en del fugtige. Stedvis er der kun registreret lidt råd, og ud fra vurdering er der, det var dog ikke muligt og besigtige grundigt overalt på grund af snævre passager/lidt plads. Ventileringen af tagrummet er ikke tilstrækkelig effektiv, der er faktisk kun nogle mindre åbninger ved gavlene og kun lidt luftpassage stedvis langs med facaderne. Sælger har fået højglansmalet et loft i værelse, som var blevet fugtpåvirket. Undersøgelser viste at loftet og isoleringen m.v. ovenover stadig er fugtig.
--	---

Ad 1. Konklusion:	Nødvendigt at omlægge dele af taget, og der må påregnes at nye skiffereternit skal indsættes flere steder. Blikkene i skotrenderne og samlingerne med taget eftergås, renses og tættes. Indbygningsprincip for lyspladen er usikker, og der bør indsættes skiffereternit i stedet for. Ventileringen af tagrummet ikke tilstrækkeligt i forhold til lovregel, at tagrummet skal være ventileret jævnt fordelt med min 1:500 del af bebygget areal. Efter udbedring af tag, gennemføringer, skotrender, og det at få udført tilstrækkelige ventilation i tagrummet, så skal lægter og spærdele udtørre, og efterfølgende imprægneres de trædele som har været meget fugtige. KL skal påregne, at der på grund af tagets alder vil være et vist behov for efterfølgende at skulle vedligeholde og periodisk at udføre noget forbedring. Kun få steder indsættes en ny trædel, og de trædele som har været fugtige i omfang som på foto 12-13-14-15-16 skal imprægneres grundigt efterfølgende. Påregne at noget af isoleringen skal afmonteres og genudlægges. Omtalte loft som sælger har fået højglansmalet kan ikke reddes. Nyt loft skal monteres og bjælken i spærene skal desinficeres mod skimmel efter udtørring.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ud fra hvad man kan se fra tagrummet, så har B.S. udvist fejl ved ikke at have fejlbedømt taget med K3. Selv om huseftersynet blev udført i oktober/en mere tør vejrperiode, så var der tilstrækkelige indikeringer/mørke aftegn stedvis på taglægter, spær og skotrender, som burde have sat B.S. i gang med at undersøge nærmere, og derved fejlbedømme dele af taget og skotrenderne. Vedr. ventileringen af tagrummet: så har B.S. indsat K1 og skriver <i>"ventileringen af tagrummet er i underkanten, dog uden større tegn på følgeskader"</i>. B.S. har udvist fejl ved ikke at indsætte K3 for han skriver at der er følgeskader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at eftergå hele den gamle del af skiffereternittaget, samt skotrenderne, og diverse gennemføringer. Udbedre, tilrette, indsætte nyt stedvis, rense og tætnes. Samlet pris = 24.000 kr. Fugtskadede loft at nedtage, montere nyt, ny dampspærre, rense/disinficere på spærtræ og genudlægge isolering = 13.500 kr. Udføre effektiv ventilering af tagrummet = 5.000 kr. Udbedre i spærdele m.v., imprægneres mod råd/svamp = 5.000 kr.

	Flytte/genudlægge noget af isoleringen = 1.600 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen af parterne havde forlig oppe i samtale.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Brix & Kamp A/S · Aalborg
Badehusvej 18 · Box 39
9000 Aalborg
Tlf. +45 9812 7866
Fax +45 9812 7415
E-mail: aalb@brikkamp.dk

Brix & Kamp A/S · Hjørring
Nørrebro 11 · Box 137
9800 Hjørring
Tlf. +45 9892 2888
Fax +45 9892 4047
E-mail: hj@brikkamp.dk

Brix & Kamp A/S · Frederikshavn
Havnepladsen 12
9900 Frederikshavn
Tlf. +45 9842 7866
Fax +45 9620 7117
E-mail: frh@brikkamp.dk

Brix & Kamp Thisted A/S
Vegendalvej 18 · Box 143
7700 Thisted
Tlf. +45 9619 5300
Fax +45 9619 5311
E-mail: thi@brikkamp.dk

Brix & Kamp Energi A/S
Badehusvej 18 · Box 39
9000 Aalborg
Tlf. +45 9812 7866
Fax +45 9812 7415
E-mail: aalb@brikkamp.dk