

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 15169

Besigtigelsesdato:	16.02.2016
Ejendommen:	xx
Klager:	xx xx
Beskikket bygningssagkyndig:	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	• xx
Datering, navn og underskrift:	26xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Manglende beskrivelse af forkert monteret undertag.
Klagers påstand:	Klager mener, at undertaget er forkert monteret, og at dette medfører, at spærene kan opfugtes og at der kan trænge vand ind i loftrummet med fugtmæssige følger for træværk i loftrummet og på loftkonstruktioner i de underliggende rum. Klager mener, at disse forhold burde være beskrevet i tilstandsrapport nr. H 11 01591 0116.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige har ikke meddelt sig skriftligt i sagen, men mener at tilstandsrapport nr. H 11 01591 0116 er retvisende med hensyn til de indklagede punkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr. Ca. 5 °C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende beskrivelse af forkert monteret undertag. ----	Undertaget består af en diffusionsåben dug, der er monteret efter oplægning af taget. Fastgørelse er sket ved anbringelse af trælister under taglæggerne og mod spærerne, således dugen er udspændt og klemmt mellem spær/taglægger og montagelister. Se foto nr. 3 og 4. Undertaget er ikke ført ud i tagrender, men stopper over udhænget, ca. under samlingen mellem 1. og 2. række tagsten. Se foto nr. 9, 10 og 11. Denne tilstand er verificeret 4 tilfældigt valgte steder på bygningen. Ved gavle stopper undertaget ved yderste spær og er således ikke ført ud over bagmuren. Se foto nr. 4. Den vandrette isolering i loftrummet er ført næsten ud mod undertaget langs tagfoden i begge sider af huset. Der er dog mindre åbninger mellem undertag og isolering i flere fag. Se foto nr. 5. Der er en langsgående sprække med en bredde på ca. 15 mm mellem sternbræt og udhæng langs begge husets facader. Se foto nr. 12. Der er meget få overlæg på undertaget, i det banerne er oplagt parallelt med spærerne. Hvor der er overlæg, er overlægget målt til ca. 150 mm. Der kunne et enkelt sted konstateres en skade på undertaget, idet et hjørne på en bane har sluppet taget i listen ved en samling. Se foto nr. 6. Gennemføringer i undertaget for afkastkanaler er ikke udført tætte. Se foto nr. 7. Tagdækningen er udført i teglsten af fabrikat Lysbro, der er en falstagsten med dobbelte false –betegnet K21. Se foto nr. 8. Der kunne ikke konstateres fugtskjolder på hverken undertag eller træværk i tagrum. Forholdene er ens i loftrummet over beboelsen og i loftrummet over carport/redskabsrum. Se foto nr. 13 og 14.
Ad 1. Konklusion:	Undertaget er oplagt utraditionelt. Normalt lægges dugen over spærerne, både af hensyn til undertagets funktion og af hensyn til arbejdet med oplægningen.

	Det skønnes imidlertid, at undertaget udfylder sin funktion i sin nuværende position. Dugen er strammet ud mellem fastgørelserne og er anbragt tæt mod spærene. At undertaget ikke dækker spærhovederne skønnes ikke at være et problem, i det rummet mellem undertag og tagsten er vel ventileret. At undertaget ikke er ført til tagrender, men stopper over udhænget, skønnes heller ikke at give anledning til skader, da huset er belagt med tagsten med dobbelte false. Det er derfor meget begrænsede mængder vand, der transporteres på oversiden af undertaget og som ledes ud over udhænget. Ventilationsforholdene i udhænget er tilstrækkelige gode til at bortventilere den således tilførte fugt, uden at der sker skade på udhængsbrædderne. At undertaget ikke dækker gavlmurene anses af samme grund ikke for at give anledning til skader. Da undertaget er diffusionsåbent, er der intet krav om ventilation af loftrummet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke gjort opmærksom på følgende forhold i beboelsen: 1. Løst hængende bane ved samling i undertag. 2. Utætte gennemføringer af afkastrør i undertaget.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten	Tilstandsrapporten burde, for bygning A, Beboelse, have indeholdt tekster i lighed med følgende: Beskrivelse af skade/mangel: Der er en defekt samling i undertaget på den østlige side af taget, nær midten af bygningen Karakter: K3 Note: Åbninger i undertaget kan give anledning til fugtskader på træværk i loftrummet, isolering og på underliggende lofter. og Beskrivelse af skade/mangel: Gennemføringer af ventilationskanaler i undertaget er ikke udført tætte. Karakter: K3

	Note: Utætte samlinger i undertaget kan medføre indtrængning af vand og fygesne i tagrummet med fugtmæssige skader til følge på konstruktioner i tagrummet, isolering og på underliggende bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske således, i det der refereres til ovenstående numre: Ad 1: Defekt i undertag Samlingen repareres, hvilket skønnes at koste ca. 1.000 kr. inkl. moms Ad 2: Gennemføringer i undertag Samlingerne udføres med tætte gennemføringer, hvilket skønnes at koste ca. 6.000 kr. inkl. moms for alle 4 gennemføringer.
0Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være tale om forbedringer i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.