

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16068

Besigtigelsesdato:	12.07.2016
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Understrygning af tagsten er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Sælgers oplysning om at den oprindelige understrygning med PUR skum er fjernet og erstattet med tagkit er ikke korrekt. Afvigelsen er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og skaden er dermed ikke prissat i forbindelse med huskøbet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige erkender, at der er PUR skum over samlingerne på en del af tagfladen og at dette ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Den sagkyndige mener ikke, at forholdet har betydet vandindtrængning eller nedbrydning af træværket i tagrummet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr. 18 °C.
Øvrige forhold:	Taget var overdækket med presenning på hovedparten af fladerne mod syd og nord, men ikke på valmene mod øst og vest.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Understrygning af tagsten er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.	Taget består af betonsten af fabrikat Brass med dobbelt fals. Hældningen er 20 – 25 grader. Foto nr. 1. Der er ikke oplagt undertag, men taget er oprindelig forsynet med en understrygning bestående af PUR-skum, (polyurethan). Foto Foto nr. 5. Denne understrygning er delvis fjernet på tilgængelige steder af taget og er her erstattet med tagkit – et bitumenbaseret tætningsmateriale. Foto nr. 2, 6, 7 og 8. Afrensningen er dog ikke fuldstændig gennemført over disse områder, idet der hen over spærhoveder stadig sidder rester af den oprindelige understrygning. Herudover er der rester af skum under den påførte kit, både på kanter, flader og mellem sten. Foto nr. 6, 7 og 8. På de områder der stadig er understrøget med PUR-skum, er lægter enkelte steder overlejret med materialet i mindre omfang, men det typiske billede er som vist på foto nr. 5, hvor det overskydende materiale alene sidder på tagstenene. PUR-skum på træ medfører, at fugt under skummet vanskeligt kan ventileres bort fra træet, og derfor medfører risiko for nedbrydning af træet. Ved synsforretningen kunne der ikke konstateres eksempler på nedbrydning eller måles forhøjet fugt i faretruende grad i træværk i tagrummet.. Dog var der områder hvor træet enten var fugtigt eller bar skjolder efter tidligere fugt. Foto nr. 5. Dette er dog ikke ualmindeligt i kolde tagrum, hvor der i perioder kan forekomme kondensfugt på træværk i fugtige og kolde perioder.

	Ventilationen af tagrummet kan konstateres at være i overensstemmelse med det anbefalede omfang for tage af den aktuelle type. Foto nr. 2 og 3. Baseret på en besigtigelse af den frilagte del af taget, ligger tagstenene, pænt - uden unøjagtigheder eller tegn på løft fra opsvulmet PUR-skum mellem stenene.
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til, at den tidligere ejer har påbegyndt udskiftning af PUR-skummet med tagkit, er formentlig, at taget har været utæt. Årsagerne til utæthederne kan ikke entydig afgøres, da den synlige rest af materialet, der enten endnu sidder på stenene eller ligger som rester på loftet – foto nr. 2 – tilsyneladende har den rigtige konsistens. Sprødt og uden bløde punkter. De fugtige pletter, der ses på foto nr. 5, er primært synlige under langsgående samlinger mellem tagsten. Det skønnes derfor at fugten kommer ind gennem disse samlinger, dels på grund af den lave taghældning og dels fordi skummet har trukket stenene en anelse fra hinanden i de tværgående samlinger. Ved den gennemførte udskiftning er denne situation uændret, hvorfor den ønskede effekt ved udskiftningen ikke er opnået. Hertil kommer, at den håndværksmæssige udførelse af både afrensning af PUR-skum og efterfølgende påføring af tagkit ikke er overbevisende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	At der er to forskellige typer understrykning giver ikke i sig selv anledning til at kommentere forholdet i rapporten. Ved korrekt indbygning er begge materialer anvendelige til det aktuelle formål. PUR-skum anvendes dog ikke længere til formålet. Relevante oplysninger om bygningen, givet af ejer enten mundtligt eller i afsnittet "Sælgers oplysninger", skal imidlertid altid behandles af den sagkyndige i selve

	rapporten. I det aktuelle tilfælde burde den sagkyndige have forholdt sig til årsagen til udskiftningen af understrygningen, hvilket ikke er sket. Dette på trods af at den af ejer oplyste ændring ikke er gennemført fuldstændig, hvilket tydeligt fremgår under en besigtigelse af loftrummet. Uanset om den sagkyndige mener, at udskiftningen er foretaget i tilstrækkeligt omfang eller det modsatte, burde forholdet derfor være behandlet i rapporten. Herudover burde tilstanden i loftrummet, som beskrevet ovenfor, også uden ejers oplysninger have givet anledning til en kommentar om understrygningen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Understrygningen af tagstenene er udført dels med PUR-skum og dels med tagkit efter fjernelse af den oprindelige PUR-skum. Da den oprindelige tætning ikke har været effektiv og den nye tætning heller ikke skønnes at være det, er der risiko for indtrængning af vand med deraf følgende opfugtning af træværk, isolering og underliggende lofter. Karakter: K3 Note: Utætheder i tage understrøget med PUR-skum er vanskelige at reparere, da årsagen til utætheden ikke nødvendigvis elimineres ved fjernelse af den synlige del af skummet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved indbygning af et undertag bestående af en tagdug. Det er vanskeligt at afrense de eksisterende tagsten for skum, især i dobbeltfalsene og da taget formentlig er oplagt ved husets opførelse i 1977 og dermed er næsten 40 år gammelt, skønnes det hensigtsmæssigt at forny taget ved denne lejlighed. Nedtagning og bortskaffelse af det eksisterende tag samt oplægning af et nyt tag på nye lægter og et undertag af en

	banevare skønnes at koste ca. 135.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Betontagsten, der har ligget i 40 år under de aktuelle forhold, skønnes at have en restværdi på ca. 75%. 25% af udskiftningen skønnes derfor at være en forbedring. Forbedringen skønnes derfor at udgøre ca. 33.750 kr. inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.