

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 17028

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 27. juni 2017 kl. 10.30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. For lille hældning på tagflader. 2. Fodblik er oplagt med bagfald 3. Mangler ved udhængsspær i vestgavl. 4. Spærkonstruktion er fejldimensioneret. 5. Nedbøjning på lofter i stue og køkken. 6. Manglende ventilation af tagrum. 7. Mangler ved inddækning ved skorsten.
Klagers påstand:	Klager mener, at der er mangler i rapporten på de anførte punkter, hvilket har medført et værditab i forhold til købsprisen, risiko for eskaleret nedbrydning samt gener ved brug af huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige mener, at tilstandsrapporten er baseret på korrekte vurderinger af de enkelte punkter og at de deraf følgende beskrivelser og karaktergivninger er korrekte.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, ca. 15 °C
Øvrige forhold:	Klager udlånte unummeret tegning, dateret december 1962 og visende planer, snit og facader, til skønsmanden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. For lille hældning på tagflader.	Taget har en hældning på ca. 20 °, men afsluttes forneden med et svaj. Foto nr. 2. Nederste tagsten i svajet har en hældning på ca. 1,5 °, der svarer til en taghældning på ca. 7 °. Tagstenene er af fabrikat Creaton, type Premion. Undertaget er en diffusionsåben banevare. Creaton er et tysk produkt, der importeres af firmaet V. Meyer A/S. I produktbladet for Creaton Premion oplyses, at stenene kan lægges med en hældning ned til 7 ° under forudsætning af et regntæt underlag.
Ad 1. Konklusion:	Danske teglværker garanterer ikke for tagsten med dobbelt fals, når hældningen er under 25 °. I det aktuelle tilfælde skønnes det dog at tagstenene kan klare de faktiske forhold. De målte hældninger er acceptable for tagstenene - både på de regulære flader og i svajene nederst på taget. Undertage i baner anbefales imidlertid ikke ved tage med hældninger under 15 °. Byg-Erfa blad nr. 07 06 29 nævner endda 18 ° som undergrænse. Den anvendte banevare er derfor kun egnet på de regulære flader, men ikke nederst i svajene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt A1.10 i tilstandsrapporten burde være forsynet med en tekst som følger:

	Beskrivelse af skade/mangel: Taghældningen er ikke tilstrækkelig i svajene til den anvendte type undertag. Karakter: K3 Note: Forkert undertagsprodukt kan medføre indtrængning af vand i underliggende konstruktioner med opfugtning og nedbrydning til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte undertaget i de nederste dele af taget (under svajene) til et egnet fast plademateriale. Udbedringen kræver midlertidig demontering af tagsten og lægter. Prissætning sker under punkt 2, da de to forhold er forbundne.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen anses ikke for at medføre en værdistigning på ejendommen, da der ikke er tale om vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fodblik er oplagt med bagfald	Som det ses på foto nr. 3 er der bagfald på fodblikket ved tagrenden. Herudover er der et opspring ved fuglegitteret, der ligeledes hæmmer vand fra undertaget i at løbe ud i tagrenden. Endelig ligger underlagspladen for undertaget nærmeste vandret og under bagkanten på tagrenden.
Ad 2. Konklusion:	Vand der trænger gennem tagstensbelægningen har ikke ideelle vilkår for afvanding til tagrenden. Vandet kan derfor samles i lunger og opfugte træværk mellem undertag og tagsten. Herudover vil vandet kunne trænge gennem utætheder i undertaget og opfugte træværk under dugen. Ved gavlene kan fugten trænge ud i udhængsspær og vindskede, hvilket ses har været tilfældet ved gavlen mod vest. Foto nr. 3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det anses for at være en fejl, at bagfaldet på fodblikket samt forhøjning ved fuglegitteret ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Disse skader er konstaterbare uden destruktive indgreb. Derimod skønnes det ikke at være en fejl, at den nærmest vandrette plade under undertaget ikke er nævnt, idet konstatering heraf kræver nedtagning af en tagsten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt A1.3 i tilstandsrapporten burde være forsynet med en tekst som følger: Beskrivelse af skade/mangel: Undertaget har ikke frit udløb til tagrenden på grund af forkert placeret fodblik. Karakter: K3

	Note: Manglende afløb fra undertaget kan medføre ophobning af vand med risiko for opfugtning af træværk i tagkonstruktionen til følge.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at ændre geometrien på underlaget for undertaget over udhænget samt eventuelt sænke tagrenden. Udbedringen kan med fordel udføres samtidig med udbedringen beskrevet under punkt Ad 1. Den samlede udbedring for begge punkter skønnes at koste ca. 60.000 kr. inkl. moms. Heraf medgår ca. 15.000 kr. inkl. moms til stilladsarbejder.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen anses ikke for at medføre en værdistigning på ejendommen, da der ikke er tale om vedligeholdelse.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Mangler ved udhængsspær i vestgavl.	Forholdene ved udhængsspæret i den nordlige side af gavlen mod vest ses på foto nr. 4. Den svajede del af taget har generelt vederlag på en langsgående rem, men udhængsspæret har ikke. Både rem og udhængsspær har vederlag på taget over garagen via lodrette træ søjler, der er placeret på tagpappen. Disse træ søjler er ikke fastgjort til underlaget, hvilket medfører ustabilitet og manglende mulighed for af overføre trækkkræfter fra vindsug på taget.
Ad 3. Konklusion:	Konstruktionen anses for at være usikker, da understøtningerne ikke er sikret mod at kæntre og ikke kan overføre trækkkræfter, hidrørende fra vindstød og vindsug.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den konstaterede ustabilitet burde være beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet..
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt A1.8 i tilstandsrapporten burde være forsynet med en tekst som følger: Beskrivelse af skade/mangel: Understøtning af det nordvestlige hjørne af taget er ikke stabil. Karakter: K3 Note: Ustabiliteten kan medføre brud i konstruktionen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at sikre stabiliteten af konstruktionen ved de lodrette bæringer under henholdsvis rem og udhængsspær. Fastgørelsen til garagebygningen bør ske på forhøjede sokler af hensyn til vandtætheden af tagpappen. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.

Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen anses ikke for at medføre en værdistigning på ejendommen, da der ikke er tale om vedligeholdelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Spærkonstruktion er fejldimensioneret.	Spærene i tagkonstruktionen er manuelt producerede med tænger påsømmet spærfod og spærhoved. Foto nr. 5 og 6. Spærene har oprindelig båret et tag bestående af eternitplader. Denne belægning er i 2007 udskiftet til teglsten af fabrikat Creaton Premion. På trods af at tagbelægningen således er ændret fra belastningskategori "let" til "tung" kan der ikke konstateres glidning i samlinger eller andre deformiteter på spærene i tagrummet.
Ad 4. Konklusion:	På baggrund af de gjorte observationer anses spærene for at være bæredygtige for den aktuelle belastning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl vedrørende dette punkt.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 4. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Nedbøjning på lofter i stue og køkken.	Klager oplyste at loftet i køkkenet er ændret og at den tidligere konstaterede nedbøjning er udlignet i forbindelse hermed. Denne rapport behandler derfor kun nedbøjningen i stuen. Foto nr. 8 viser loftet i stuen. Den lodrette pil viser hvor den vandrette del af loftet slutter. Over dette knæk i loftet er der indlagt en HE160B stålbjælke, hvorpå gitterspærerne hviler. Bjælken ses på foto nr. 9. Den buede del af loftet er båret af bjælkespær der følger svajet i tagbelægningen. (Vandret pil) Største nedbøjning under stålbjælken er målt til ca. 18 mm midt mellem understøtningerne. Dette svarer til en nedbøjning for egenvægt på ca. 1/250 af spændvidden, hvilket ikke er unormalt. Nedbøjningen på den øvrige del af loftet følger denne nedbøjning. Udvendig kan nedbøjningen ses ved at flugte oversiden af tagbelægningen på husets sydside. Foto. nr. 7.
Ad 5. Konklusion:	Vandrette bærende elementer optager eksterne belastninger ved at skabe ligevægt med indre spændinger i materialet. De indre spændinger i materialet medfører en deformation – i det aktuelle tilfælde en udbøjning - hvis størrelse er proportional med belastningens størrelse. Nedbøjninger af den målte størrelse anses ikke for at være unormale for konstruktioner hvori der indgår bjælker som bærende elementer.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at være en fejl, at nedbøjningerne ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 5. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende ventilation af tagrum.	På foto 9 ses, at isoleringen ved foden af gitterspærerne rammer underkanten af undertaget. Der er ikke foretaget anden ventilation af tagrummet. Forholdet forværres af, at der er foretaget en efterisolering af lofter uden at sikre en intakt dampspærre på den varme side af isoleringen. Udover rust på sømhoveder i spærerne er der dog ikke tegn på fugtophobning. Foto nr. 6.
Ad 6. Konklusion:	Der er ikke tilstrækkelig mulighed for udskiftning af luften i tagrummet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at der ikke er gjort opmærksom på den potentielle skade som følge af manglende ventilation af tagrummet.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt A1.10 i tilstandsrapporten burde være forsynet med en tekst som følger: Beskrivelse af skade/mangel: Tagrummet er ikke tilstrækkelig ventileret. Karakter: K3 Note: Manglende ventilation af kolde loftrum kan medføre skader på organiske dele i tagkonstruktionen samt medføre kondensering af fugtig luft i isoleringsmaterialet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan foretages ved at forsyne undertaget med et passende antal udluftningsventiler og/eller forsyne gavlene med riste med tilstrækkelig luftgennemgang. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen anses ikke for at medføre en værdistigning på ejendommen, da der ikke er tale om vedligeholdelse.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Mangler ved inddækning ved skorsten.	Inddækningen ved undertaget er ikke udført korrekt omkring skorstenen. Forholdene ses på foto nr. 10 og 11. Murværket i skorstenen under undertaget bærer præg af at være fugtig i perioder. Dette kan dog også skyldes at skorstenspiben ikke er tæt over tagstenene. På foto nr. 12 ses således, at der er åbne fuger i skorstenen.
Ad 7. Konklusion:	Der kan trænge vand ind i tagrummet fra utætheder i inddækningen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at den ukorrekte inddækning i undertaget ved skorstenen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt A1.03 i tilstandsrapporten burde være forsynet med en tekst som følger: Beskrivelse af skade/mangel: Inddækningen mellem skorsten og undertag er ikke tæt. Karakter: K3 Note: Vand kan trænge ind ved skorstenen og opfugte murværk og organiske materialer i tagrummet samt medføre skader på underliggende lofter.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at reparere inddækningen således tæthed opnås. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen anses ikke for at medføre en værdistigning på ejendommen, da der ikke er tale om vedligeholdelse.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.