

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 3189

Klagepunkt nr. 1: (Utæt tagbeklædning)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1-plans parcelhus fra 1971 med taghældning på 20 grader, hvorpå der er oplagt K-21 falstagsten m. skumstrimler i overlæg og uden undertag. I tagrum sås enkelte steder vandindtrængning ved overlæg i tagsten (se foto nr. 1). Endvidere bemærkedes kraftig fugtpåvirkning af overside spærhoveder og taglægter (se foto nr. 2).

Der konstateredes ikke generelt rådgang herved.

Der kunne ikke konstateres udført tilstrækkelig tagrums-ventilation, idet ingen tagrumsventiler sås i tagflade ligesom der var udført mørtelrygning..

Under utæthed i tagbeklædningen konstateredes defekt/nedbrudt dampspærre under isoleringen.

Et tilfældigt sted udvendig optog skønsmanden 4 stk tagsten over udhæng, og det konstateredes at oprindeligt ilagte skumbånd var under destruktion.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at de påviste utætheder/fugtpåvirkninger primært skyldes den lave taghældning, idet dog bemærkes at der ved tegltage generelt må påregnes en vis kondensdannelse på underside tagsten.

Kombinationen af utilstrækkelig tagrumsventilation og defekt dampspærre foranlediger givetvis forøget kondensdannelse på tagstenenes underside.

Tagstenene isoleret betragtet anses ikke for defekte.

Skønsmanden vurderer at skadesbilledet fsv. angår taghældning, aftegninger på spærhoveder og lægter, utilstrækkelig tagrumsventilation mv., var synligt ved udarbejdelse af TR af den .2002.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR givet dette forhold karakteren K3 med henvisning til 'lidt løs mørtel ved rygning' og 'enkelt revnet tagsten'.

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. udførligt burde have beskrevet den lave taghældning og risici herved, og dette sammenholdt med fugtaftegningerne på spærhoved og lægter samt defekt dampspærre burde have udløst karakteren UN (undersøges nærmere).

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

1. Understrygning af tagsten med mørtel (bedre fugtoptagelse).
2. Ilægning af udluftningshætter (af tegl) i tagflade samt kontrol af tilstrækkelig ventilation ved tagfod.
3. Eftergåelse/rep. af dampspærre.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:....kr. 32.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 5.000,00

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 3189

Klagepunkt nr. 2:

(Rådagreb v. udv. træværk)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er udført med såkaldt skjult tagrende.

Træværk ved stjerne ses kraftig nedbrudt (nederste underliste/bræt og nederste sternbræt - se foto nr. 3).

Ved gennemførsel tagnedløb ses kraftige defekter/rådagreb (se foto nr. 4).

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at de påviste rådagreb primært skyldes den lave taghældning, idet der ved optagelsen af tagsten i udhæng kunne konstateres direkte "tilbageløb" af regnvand på underside af nederste tagsten.

Dette vand rammer nederste lægte og efter opfugtning af denne, drypper det ned i udhæng og rammer nederste udhængsliste/bræt og nederste sternbræt, med det fremskredne rådagreb til følge. Skønsmanden vurderer at skadesbilledet var synligt ved udarbejdelse af TR af den .2002.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR beskrevet "en del skjoldet i udhæng" mv. og givet den korrekte karakter K3, dog uden at specificere skaderne.

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. med udgangspunkt i den under klagepunkt 1 nævnte lave taghældning burde have beskrevet disse forhold som resultat heraf.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 2 omfatter følgende:

1. Nederste 2 rækker tagsten optages og der udføres fodblikplade i bredde af ca. 40 cm.
2. Rådagrebet træværk (underliste/sternbræt) udskiftes.
3. Malerarbejde på træværk.

Skønsmæssigt anslået pkt. 2 i alt.....kr. 18.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt pkt. 2.....kr. 8.000

Eventuelt:

- intet -

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 3189

Klagepunkt nr. 3:

(Rå dangreb v. udv. vinduer)

Der kunne konstateres følgende:

Ved enkelt vindue i vestgavl kunne konstateres mindre rå dangreb ved overgang mellem sidekarm og bundkarm. I modsat nederste hjørne sås udbedret mindre område (af klager), hvor der var isat "lus".

Øvrige vinduer/døre var der ingen specifikke bemærkninger til.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at tilstanden af vinduer og døre ikke er forskellig fra hvad der kan forventes ved tilsvarende bygninger med samme alder.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR ikke beskrevet rå dangreb, men dog ved vinduer givet karakteren K2 med baggrund i "trænger til vedligeholdelse" og "er lidt medtaget/præget af sollys".

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. har givet den korrekte karakter, men burde dog have beskrevet de specifikke skader.

Det er skønsmandens opfattelse at alle udvendige vinduer skal have en "stikprøve" i hjørnesamlinger.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 3 omfatter følgende:

Udlusning af enkelt rå dangrebet område ved vindue i gavl.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. malerarbejde:

Pkt. 3 i alt.....kr. 500,00

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt pkt. 3.....kr. 100,00

Eventuelt:

- intet -