

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Tagdækning og underkonstruktion: TR nævner ikke for lav hældning, knækkede/utætte tagsten. 2: TR nævner ikke råd i lægter/lister. knækkede.
Klagers påstand:	Den lave hældning, ujævnt lagte tagsten og det forhold, at man ikke blot løftede et par tagsten, mener KK er forsømmelse ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Visuel besigtigelse fra terræn og stige viste ikke tegn på løse tagsten eller andre defekter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Længere tids tørvejr, solskin.
Øvrige forhold:	Bebyggelsen er et feriecenter med mange ferielejligheder. Hovedbygning er efter udarbejdelse af tilstandsrapport ombygget og indrettet til 3 lejligheder xx+xx+xx, hvoraf KK's lejlighed (xx) har vejnummer xx. Udvendigt er der ikke foretaget ændringer, bortset fra nedtagning af skorsten, nye aftrækshætter og pap på lav mellembygning. YY oplyser, at klagen alene vedrører ejerlejligheden i vejnr. xx med udvendig vurdering af tagdækning og tagkonstruktion. Der var ikke adgang til lejligheden.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagkonstruktion- tagdækning:	Åse-tagkonstruktion ca. 15 grader hældning (iflg. tegn.) Undertag af brædder med papdækning ført ud i udhæng under tagrende. Tagdækning vingetegl med lægter på afstandslister = Paralleltagkonstruktion (uden tagrum). Tagflade fra rygning er fælles med lejlighed xx. (foto 1+ 2+ 3+ 4+ 5). Lavere del er med paptag (foto 6). Det oplyses, at skorsten er nedtaget og aftrækshætter etableret i forbindelse med ombygning. Nyere sten er lagt (foto 1+2). En enkelt sten er samtidig udskiftet (ses nederst th. foto 2). Hætter (foto 4). BB oplyser, at denne operation er udført efter xx.xx..03. Spredt over tagflade ses enkelte "hak"/afskalninger, men ikke revnede tagsten (foto 3+7). Enkelte steder er tagsten forskubbet eller ikke oplagt snorlige (foto 7). Afstand mellem lægter skønnes for stor, da der er åbning ved hjørnesamling mellem sten (foto 6+8)
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at husets egentlige klimaskærm er pap på brædder, med vingetegl som arkitektonisk udtryk. Tagsten er fra 19xx og lagt 19xx (foto 12), skønnes i rimelig god stand trods lav hældning og udsat miljø. Åbning i samling af sten giver; - sammen med lav hældning,- større nedsivning af nedbør, som løber på paptag ned i udhæng. Efter datidens byggeskik forekom det almindeligt, at tagrender kun modtager vand fra tagsten; ikke fra papdækning. (foto 6).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR er generel for hele bebyggelsen uden særskilt litrering, som normalt forventes udført. Side 15 omtales "tegl" og "hældning 1 – 15 grader". Ved sammenligning med tilsvarende konstruktion og alder skønnes det ikke at være forsømmelse. I <i>noter</i> kunne være bemærkning om betydningen af den lave hældning og teglstens samt, åbning i stensamling. Evt. "K1" til de spredte frostskafer. (Dette sagt med forbehold, da TR omfatter hele bebyggelsen, som ikke er vurderet her).
Ad. 1. Overslag over ud- bedringsudgifter m. moms:	Der skønnes ikke behov for aktuel udbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Råd i taglægter og afstandslister:	Ved at løfte/aftage tagsten konstateres manglende fastholdelse med bindere. Afstandslister er 10 – 12 mm uimprægnerede lister (Foto 8+9+10+11). Paplag skønnes intakt. Lægter med råd i underside (foto 10), hvor smuds/træstumper ansamles. Teglstens er mærket 19xx. Enkelt udskiftet sten 19xx (foto 12).
Ad 2. Konklusion:	Ubehandlede og underdimensionerede afstandslister er udsat for vandpåvirkning og dermed nedbrydning ved råd. Nedbør og "smuds" trænger med tiden ned i utætte samlinger og opstøver således, at lægter opfugtes og nedbrydes over lang tid. Der ses ikke tegn på tidligere stormskader på tagsten som følge af manglende bindetråde/kramper.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR omtaler intet; bortset fra (side 6), at tagkonstruktion er "paralleltag", som ikke har tagrum, og derfor ikke er "normalt tilgængeligt". Det er ikke forventet i HE-ordningen, at BB skal løfte tagsten for at vurdere tilstand af undertag, lægter, lister og fastholdelse. Evt. fejlkonstruktion ved for stor lægteafstand/for åben samling mellem tagsten kunne indikere risiko for skjulte skader.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af korrekte afstandslister vil kræve aftagning af hele tagdækningen på paptage; ikke blot på den omtalte lejlighed, men alle 3 lejligheder indenfor blokken. Der er ikke fremsat konkret erstatningskrav, Overslag forudsætter fremlæggelse af projekt eller opmålinger. Skønsmæssigt 400. – kr. pr. kvm.
Ad 2. Forbedringer:	Ud fra konstruktionsmåde og alder skønnes ca. 50% forbedring.
Ad 2. Evt. forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Det oplyses (bilag 4 pos. 14, pkt. 10), at der ikke blev fremlagt forsikringstilbud sammen med tilstandsrapport i forbindelse med købsaftalen. Det er ved skønsforretningen ikke afklaret, hvorvidt tagdækning er helt eller delvis ejers egen bygningsdel.