

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagbelægning 2. Tagkonstruktion 3. Tagrem 4. Vand i kælder
Klagers påstand:	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solskin, 17° C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagbelægning	Ved besigtigelsen var hele tagetagen ryddet og under ombygning, hvorfor det ikke er muligt at konstatere hvorledes forholdene var ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Taget er udvendigt nymalet, så tagoverfladen ved den bygningssagkyndiges besigtigelse kan ikke konstateres. Rygningspladerne (vinkelplader) har ikke det foreskrevne overlæg til pladerne. Samlingerne mellem rygningspladerne er forsøgt tætnet med mineraluld. En enkelt rygning har revne i toppen. Øverste lægte er fugtskadet og under nedbrydning. Under Veluxvinduet blev konstateret råd i en lægte. Skotrendens afslutning ved vinkelrygningen er helt åben og ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Skruerne i tagfladen er ikke skruet vinkelret i lægterne, hvorfor der kan være risiko for vandindtrængen ved skruerne. Brædderne under skotrender har fugtskjolder der antyder at skotrenden ikke er tæt.
Ad 1. Konklusion:	Skader der skønnes at være konstaterbare ved den bygningssagkyndiges besigtigelse: • Skader ved tagrygning Øvrige skader skønnes at være skjulte af lofter og beklædninger ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fra spidsloftet skønnes det muligt at konstatere at den øverste lægte er fugtskadet og at rygningspladerne har for lille overlæg i forhold til fabrikantens anvisninger. Det skønnes derfor at være en fejl at disse forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Oplægning af supplerende halve tagplader og nye rygninger skønnes at kunne udføres

	for kr. 15.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen ved ovennævnte skønnes at være 50%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	

Ad 2. Tagkonstruktion	Ved besigtigelsen var hele tagetagen ryddet og under ombygning, hvorfor det ikke er muligt at konstatere hvorledes forholdene var ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Ifølge ejerens oplysninger, har huset oprindeligt haft tegltag. I ca. 1976 er der bygget en kvist på huset og taget er udskiftet til eternittag. I den forbindelse er den eksisterende stolekonstruktion fjernet, uden at den saddeledskærring der er udført i spærhovedet er blevet forstærket. Endvidere er hanebåndene blevet hævet. Hanebåndene er sømmet til spærhovedet. Som udveksling for kvisten er indlagt et stykke 150x150 mm tømmer over hanebånd. Tømmeret hviler af på de nærmeststående spær. Disse spær har ikke nogen form for forstærkning. Underlaget for skotrenderne er udført af tømmer/brædder i forskellig længde og dimension. Der er ikke udført vindkryds i tagkonstruktionen. Der blev ikke konstateret deformationer i tagkonstruktionen som umiddelbart indikerer at den ikke har den fornødne styrke.
Ad 2. Konklusion:	Tagkonstruktionen har fejl i form af manglende forstærkninger af udskæringer spærhoved, manglende forstærkninger af spær ved bæring af kvist samt manglende afstivning af tagfladerne i form af vindkryds.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at have været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere ovennævnte forhold på grund af beklædning og isolering ved besigtigelsen, så derfor skønnes der ikke at være begået nogen fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udførelse af ovennævnte forstærkninger skønnes at kunne udføres for kr. 15.000,- incl. moms Udskiftning/ændring af skotrender skønnes at kunne udføres for kr. 10.000,- incl. moms. (tagpladerne skønnes at være asbestholdige)

Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i forbindelse med forstærkning. Ved skotrenden skønnes at være en forbedring på 50%
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Ad 3. Tagrem	I forbindelse med en igangværende renovering var de oprindelige lofter demonteret, ligesom pudslaget på væggene var fjernet på det øverste stykke, således at remmen var blevet synlig. Bjælkerne i etage adskillelsen hviler af på facademuren på en ca. 25 mm rem. Hvor skotrenderne slutter, er remmen nedbrudt.
Ad 3. Konklusion:	Remmen er nedbrudt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at have været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere ovennævnte forhold på grund af loftbeklædning og puds ved besigtigelsen, så derfor skønnes der ikke at være begået nogen fejl.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af de defekte dele af remmen skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer i ovennævnte.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

Ad 4. Vand i kælder	Betongulvene i kælderen er dels dækket med tæpper og andre steder malet. I trappe rummet er der klinker af nyere dato. På de malede betongulve er malingen afskallet i områder. Et enkelt sted på gulvtæppet er der en fugtskjold. Klager oplyser at der kommer vand op gennem gulvet, når der har været regnvejr i 2 dage. Klager har fået omlagt kloakken fra tagvandet, som løb ind under huset og har ikke efterfølgende konstateret om der stadig kommer vand op.
Ad 4. Konklusion:	Afskalningernes omfang har en størrelse som ikke er usædvanlig for kældergulve med den alder. Afskalningen skyldes givetvis fugtpåvirkning nedefra. Det kan ikke vurderes om fugtskjolden på gulvtæppet var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Sammenholdt med sælgeroplysningen om at der ikke har været trængt vand op gennem gulvet (pkt. 2.5) skønnes der ikke at være begået nogen fejl ved ikke at beskrive at der kommer vand op gennem gulvet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da årsagen til vandoptrængningen ikke kendes, kan udbedringsomkostninger ikke oplyses uden nærmere undersøgelser.
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	