

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion/undertag/understrygning og ventilation
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten herunder, at der er angivet en for lav karakter. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader burde dækkes af den indklagede bygnings-sagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagkonstruktion/undertag/understrygning og ventilation: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt, og at karakteren K1 ligeledes er dækkende for forholdet. Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at der ikke er skader på taget, og at han har beskrevet ejendommens tilstand på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 4 nævnt følgende: Pkt. Andre bygningsoplysninger: Der er pt. større stormskader på tag, med manglende rygninger og tagsten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning Der er en del stormskader på tegltag og rygninger. Karakter K3 Pkt. 8.10: Undertage/understrygning Ventilationsspalte mellem isolering og un-

	dertag ved skråvægge er mangelfuld enkelte steder. Ved diffusionstætte undertag foreskrives min. 50 mm. Lister under lægter ved undertag bør være min. 25 mm høje, de monterede er ca. 12 mm høje. Undertag er ikke klæbet til fodblik. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var delvis overskyet med sol på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1986. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær, og tagdækningen med røde teglsten. Der er kælder og udnyttet tagetage. Der er tilhørende carport. Klager oplyser: Ejendommen købes i foråret 2005 og overtages den xx.xx. 2005. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagkonstruktion/undertag/-understrygning og ventilation: Klager forklarer, at de ikke har bemærket noget usædvanligt ved ejendommens tag, undertag eller ventilation af tagrummet. Klager oplyser videre, at han ikke er bygningskyndig, hvorfor der kunne være en skade som han ikke ville lægge mærke til. Klager får først kendskab til "skaden" da de sælger ejendommen, og får udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse hermed. Beskrivelsen i denne rapport er mere omfangsrig, og karakterangivelsen afviger væsentligt på klagepunktet. I den nye rapport er angivet karakteren K3, og i den rapport klager har købt ejendom-

	men efter, er karakteren angivet med K1 for det samme forhold. Klager har på denne baggrund givet et afslag i salgsprisen på kr. 95.000,00.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagkonstruktion/undertag/-understrygning og ventilation	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses algevækst på tagfladen mod vest. 2. Der kunne ses afskalning i tagsten på østtagfladen. 3. Der kunne ses en revnet tagsten på vesttagfladen. 4. Ved at løfte tagsten kunne konstateres, at afstandslister var udført i ca. 12 mm tykkelse. 5. Der kunne ses ventilationsspalter i udhæng samt op langs gavltrekanter. Indvendig besigtigelse i tagrum: 6. Der kunne ses at isoleringen på skråvægge mellem flere spærfag lå tæt til undertag. 7. Der kunne konstateres at rygningen var udført som ventileret rygning. 8. Der kunne i enkelte fag ses, at undertaget ikke var monteret korrekt ved rygningen. 9. Skønsmanden har foretaget fugtmåling i spær og lægter flere steder. Der kunne måles 12 – 13% RF. 10. I tagrummet kunne mærkes, at der var ventilation op langs undertag og til den ventilerende rygning. 11. Skønsmanden kunne ikke mærke fugt på undertaget eller på oversiden af isoleringen langs med skråvæggene.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at

	kontrollere dimensionen på afstandslisterne. 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere skader på tagstenenes overflade. 3. Skønsmanden kunne ikke se f.eks. afskalninger fra tagstenenes overflade i tagrenderne. 4. Skønsmanden kunne ikke se afskalninger på undertaget fra tagstenenes bagside de steder hvor skønsmanden løftede tagsten. 5. Skønsmanden kunne ved at betragte undertaget i tagrummet se, at dette bevægede sig som følge af ventileringen fra udhænget. Dvs. at undertaget skiftevis havde kontakt til isoleringen og skiftevis var friholdt herfra, således at der var fri passage ned til udhænget. Skønsmanden kunne se dagslyset fra ventilationsspalterne i udhænget. 6. Skønsmanden kunne ikke konstatere skader i tagrummet på isolering, spær, lægter eller andet. 7. Skønsmanden vurderer, at det forhold at undertaget ved den ventilerede rygning enkelte steder ikke var ført korrekt op af toplægten, kan have forbindelse til den tidligere stormskade, hvor rygningen blev beskadiget, og at man i den forbindelse ikke har fået repareret undertaget. Undertaget var "gledet" ned. 8. Skønsmanden kunne som nævnt mærke, at der var en god ventilation af tagrummet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdet, og angivet dette med karakteren K1. Skønsmanden vurderer heller ikke, at der er tale om en kritisk skade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Såfremt man ønsker at etablere en blivende ventilationsspalte mellem undertag og isole-

	ringen vurderer skønsmanden, at følgende arbejder skal foretages. 1. Demontering af tagsten. 2. Demontering af lægter, afstandslister og undertag. 3. Forhøjelse af spær. 4. Montering af undertag, afstandslister og lægter. 5. Genmontering af tagsten. 6. Tilpasning af tagfod, fodblik og tagrender. 7. Forhøjelse af vindskeder og stjern. Skønsmanden har foretaget en kontrolberegning af de indhente tilbud, og har ingen bemærkninger hertil udover, at tagsten kan genanvendes. På baggrund heraf vurderer skønsmanden, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 190.0000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 21 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til følgende: Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 30.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.