

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1: Tagkonstruktionen: utæthed i tagdækningen.
Klagers påstand:	Tagdækningen er direkte utæt således, at der nu er trængt vand gennem isolering og etageadskillelse/lofter. Årsagen er manglende understrygning og nedbrydning af tagsten. Tidligere forsøg på udbedring med tætningsmasse burde have henledt opmærksomheden på, at taget er utæt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Besigtigelsen blev udført en tør, varm sommerdag i 2006. Der var ingen tegn på fejl eller utæthed i tagdækningen, men – skønnet - alene om spor fra kondensfugt i tagrum og lidt på lofter indvendigt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, overskyet + 5 gr.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring (xx) har afvist dækning, da problemet menes at være, som beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke udført detail-undersøgelse af tagstens beskaffenhed.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	<i>Conta-typehus 1974. Gitterspær 20 °. pålagt Braas-betonfalssten (se tegning, som oprindelig angav bølgeeternit).</i> Udvendigt fremstår rygning og tagflader intakte og uden tegn på uregelmæssighed ved lægning af sten. <u>Tagrum:</u> Tagsten er understrøget vandret med elastisk fugemasse (foto 2). Spredt i tagflader ses enkelte steder "lys" mellem tagsten og kit. Sporadisk ses anvendt anden fugemasse påført "lodret" mellem sten; (2 forskellige typer kit-produkt); delvis udtørret/udfaldet (foto 1 + 3 + 4 + 10). Enkelte lægter/spær har skjolder fra fugt og skimmel (foto 8+9). Gangbrobrædder har pletvis skjolder (foto 6). Isoleringsbatts har overalt regelmæssige "dryp"spor på overflade (foto 2+8). (Se også fotos fra KK + BB). Ved begge langsider er der korrekt ventilation til det fri. Der er ikke yderligere ventiler i tagflade eller gavle. Loftsløm er uisolaret/utæt. Omkring rørføring (aftræk fra bryggers) er der ældre fugtspor på lægter. (Udvendigt ses samme sted spor af reparation ved skorsten).
Ad 1. Konklusion:	Det kan - ved dagens vejrlig - ikke afklares, om tagdækningen - som helhed - er utæt under regnvejr, eller om der alene er tale om kondensproblemer ved særlige klimaforhold. Partiel "lys" mellem sten skønnes indenfor normal tolerance fra opførelse af huset. Behov for periodevis efterhjælp/fugning må naturligt forventes udført, hvilket også kan ses. De meget regelmæssige "drypspor" tyder på kondens. (Indtrængning af nedbør skønnes ikke at kunne ske så regelmæssigt fordelt). Det kan ikke udelukkes, at kombinationen af regn/blæst og lav taghældning kan give indtrængning på de steder, hvor der ses "lys" i kitning eller lodret mellem sten, hvor der ikke er efterfugtet. <u>Tidl. Tilstandsrapport</u> (xx.xx..03) er "<i>synet i solskin + 2 ° C</i>". Omtaler kun uisolaret loftsløm og "<i>Loftsløbet bærer præg af forhøjet fugt</i>". Sælger (i 28 år) har kun oplyst utæthed "<i>ved skorsten. Er udbedret</i>". (BB har haft kendskab til denne TR).

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pkt. 8.12:</u> "K1 – uisoleret og ej tætsluttende loftslem". Samt: "K3 - spor af fugt på isolering efter kondens i vinterperiode. Kondens i tilstrækkelig mængde kan forårsage skader på lofter". (Skal sammenholdes med pkt. 5.1): "Spor efter fugt på flere lofter vurderes at skyldes kondens på tagsten. Som sådan er der fortsat risiko for nye og større fugtskolder". Sælger (i 2½ år) har ingen oplysning om utæthed/reparation i egen ejertid. - α: BB's vurdering af kondensfugt på lægter, spær, isolering, gangbro med angivelse af "K3" skønnes dækkende. - α: Evt. porøsitet i tagsten skønnes ikke muligt at afgøre i tørvejr; (i så fald skjult skadeårsag). - α: Lodret fugning af beton-falssten er ikke normalt påkrævet. At der på et tidspunkt er søgt efterfugning kunne være nævnt med "note" og med nær-spørgsmål til sælger. - α: Mindre "lys" mellem sten kunne være bemærket med "note"/K1. Skønsmanden kan ikke afklare, hvorledes tilstanden var 18.07.06.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurdering af tagstens beskaffenhed skønnes udenfor TR. Kontrol og efterfugning af vandrette fuger med korrekt fugemasse, samt lodret fugning på alle steder med "lys"-indfald udført i hh. til "Lafarge-oplægningsvejledning" skønnes muligt for kr. 10.000.-.
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra tagdækningens alder (1974) med behov for løbende vedligeholdelse, skønnes forbedringsværdien ca. 25%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	