

8100 / 8146 Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Begyndende revnedannelser i eternittagplader og nedslidt tagpapbelægning på Built-up tag. 2. Manglende ventilation i tagrum. 3. Manglende ventilation under gangbro. 4. Rørgennemføringer i gulv i badeværelse.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at bygningsdelene kan forringes så meget på et år, som der er imellem de 2 tilstandsrapporter, hvorfor mindst en af rapporterne ikke kan være retvisende.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	ON mener, som anført i brev af xx.xx. 2008 til Ankenævnet, at hans rapport giver et retvisende billede af forholdene. Tilsvarende mener xx, at xx`s rapport, som anført i brev af xx.xx. 2008 til Ankenævnet, er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, + 18°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Begyndende revnedannelser i eternit-tagplader og nedslidt tagpap på Built-up tag:	Der blev fundet 3 tagplader med revner og 3 krakelerede rygningssplader i eternittaget, mens resten af det så intakt ud, og dermed forventes det, at det på trods af alderen kan holde mange år endnu. Paptaget havde fået pålagt en gummihud, som krakelerede og havde mangelfuld vedhæftning. Under denne reparationsdug sås revner og nedslidt pap, men der var iflg. nuværende ejer ingen utætheder, og der fandtes heller ingen skader på loft eller udhæng.
Ad 1. Konklusion:	Nedslidte asbestholdige eternitplader får normalt fine revner og overfladeudfældninger, men det ses ikke her. Eternittaget er derfor ikke generelt nedslidt, men de ødelagte rygningssplader og de revnede tagplader bør udskiftes, hvorefter taget må betegnes som intakt. Med hensyn til paptaget, så er den pålagte gummihud intet værd, og tagappen nederunder er nedslidt og skal udbedres snarest.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	xx-rapport, pkt. 8.1: De dårlige rygningssplader er beskrevet, men de 3 revnede tagplader er ikke beskrevet, selv om revnerne ikke ser nye ud. Den ene plade er dog delvist skjult bag skorstenen. Med hensyn til paptaget, så er skaden på dette ikke beskrevet i rapporten, men undertegnede kan heller ikke give et præcist tidspunkt for, hvornår denne overfladehud er krakeleret, men ved gennemgangen i xx 2007 har det kunnet ses, at der var tale om reparationsbelægning, hvorfor skaden burde være karactersat UN eller K3. xxs-rapport, pkt. 8.1: Af beskrivelsen kan man måske få det indtryk, at der generelt er begyndende revnedannelser i tagpladerne, som ofte ses efter ca. 45 år. Dette er dog ingenlunde tilfældet her, da der altså kun er 3 plader med skader, og da resten er sunde med en normal patina. Med hensyn til paptaget, så er det beskrevet som opblæret og hullet i overfladen, og det har fået karakteren K3, hvilket er en korrekt karakteristik.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a. Udskiftning af 3 revnede eternittagplader skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms. b. Evt. udskiftning af hele eternittaget til nye tagplader skønnes at koste kr. 55.000,- inkl. moms. c. Udbedring af paptaget ved afrensning og pålægning af ny overpap skønnes at koste kr. 20.000 inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forbedringer:	a. Udskiftning af 3 tagplader skønnes ikke at give nogen forbedring. b. Da eternittaget er 45 år gammelt, skønnes total udskiftning af pladerne at give en forbedring på 70 % eller kr. 38.500,- inkl. moms. c. Udbedring af paptaget med ny overpap skønnes, da paptaget formentlig er fra 1979, at give en forbedring på 50% eller kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	
Ad 2. Manglende ventilation i tagrum:	Der kunne ikke konstateres skader eller tegn på manglende ventilation i tagrummet. Tagrummet var lukket med mørtel ved tagfoden, men der var åbninger i bølgeovergangen ved rygningen og ventilationshuller i gavlene. Ventilationsåbningernes areal er dog skønsmæssigt mindre end 1/500 af det bebyggede areal, men der blev ikke målt forhøjet fugtindhold i tagkonstruktionen.
Ad 2. Konklusion:	Da tagrummets ventilation formentlig har været som nu siden opførelsen i 1963, og da der ikke er tegn på skader, må rummets ventilation betragtes som tilstrækkelig.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	xx-rapport pkt. 8.11: Ingen bemærkninger, er OK. xxs-rapport pkt. 8.11: Her er anvendt karakteren K3 og beskrevet, at der ikke er ventilationsspalte mellem tagbelægning og isolering. Det er ikke noget krav, at der skal være ventilationsspalte ved tagfoden, og da berøringen mellem tagbelægning og isolering skønnes at være punktvís eller højst i en bredde svarende til tykkelsen af isoleringslaget, samt da der ikke er konstateret forhøjet fugtindhold i tagkonstruktionen, må karakteriseringen betegnes som ukorrekt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Evt. forøgelse af ventilationsarealet til 1/500 kan ske ved at eftermontere 2 ventiler, hver på ca. 80 cm ² , i hver af de 3 gavle, hvilket skønnes at koste i alt kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt bygning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende ventilation under gangbro:	Gangbroen ligger flere steder helt nede på isoleringen, og den er udført af varierende plademateriale, indeholdende træ, i 40 til 50 cm. bredde, men der kunne ingen steder konstateres nogen skader som følge af kondens i isoleringen.
Ad 3. Konklusion:	Der må ikke udlægges diffusionstætte membraner på den kolde side af isoleringen, da dette giver risiko for kondens i isoleringen. Imidlertid er der udlagt disse plader af finer og spåner, som ikke skønnes helt diffusionstætte, og med en skønnet isoleringstykkelse på 200 mm under dem samt med en begrænset bredde, er det sandsynligt, at evt. opstigende damp fra beboelsesrummene nedenunder i tilfælde af manglende eller utæt dampspærre, vil kunne diffundere ud i tagrummet uden kondensation i isoleringen. Undertegnede har dog heller aldrig hørt om eller set skader på grund af manglende luft mellem en gangbro og isolering.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	xx-rapport: Forholdet er ikke omtalt i rapporten, men under bemærkninger til bygningsbeskrivelsen, side 6, pkt. 2 er anført: Tagrum er kun besigtiget i begrænset omfang fra lem, p. g. a. opmagasineret indbo på gangbro. Altså er rapporten OK. xxs-rapport: Under pkt. 8.14 er anført: Der er ikke luft mellem isolering og gangbro i tæt materiale. Skaden er karaktersat K3. Da der ingen skade er, og da der efter undertegnedes opfattelse ikke er nærliggende risiko for skade, kan beskrivelsen ikke betegnes som korrekt. Evt. kunne der under pkt. 8.14 være anført, at gangbroen er udført interimistisk og stedvist har trykket isoleringen, karaktersat K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Evt. udbedring kan ske ved at opklodse gangbroen på spærfødderne. Skønnede omkostninger hertil er kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Det skønnes ikke, at boligen opnår nogen forbedringsværdi.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Rørgennemføringer i gulv i badeværelse:	Der er 2 rørgennemføringer (ved siden af 2 rørneføringer til gulvvarme) i gulvet i badeværelset, men de er placeret 1,5 m fra brusenichen og derfor helt uden for vådzone. I brusenichen er der gulvafløb under bruserarmaturet ca. 2,0 m fra rørgennemføringerne. Der kunne ikke konstateres nogen skader på grund disse gennemføringer.
Ad 4. Konklusion:	Der er ingen risici ved de udførte rørgennemføringer overhovedet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	xx-rapport: Der er intet anført under tilstandsrapportens pkt. 9.6, hvilket er korrekt. xxS-rapport: Under tilstandsrapportens pkt. 9.6 er anført: Der er ført rør til gulvvarme gennem gulvbelægningen i badeværelset. Skaden er karakteriseret K3. At angive en rørgennemføring 1,5 m fra brusenichen som en skade, må betragtes som fejlagtig.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er ingen relevante udbedringsforslag.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	