

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tagbelægning. 2. Tagkonstruktionen er for spinkel til at bære betontagsten. 3. Skimmelvækst på spær og lægter
Klagers påstand:	Ved kraftig regn kommer der vand ind, bl.a. over soveværelset drypper det ned. Tømrermester BS har registreret at der kommer vand ind gennem tagfladen flere steder. Tømrermesteren og en repræsentant fra trælasthandlen har i forbindelse med planlægning af en ny tagbelægning oplyst at tagkonstruktionen ikke er dimensioneret til betontagstensbelægning. I øvrigt ønskes et tæt tag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henholder sig til sin skrivelsen af xx.xx..2008
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca. 8 grader og regn fra morgenstunden, men holdt op under besigtigelsen ved ca. 11:15 tiden.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Utæt tagbelægning	Der er tale om et længehus opført i 1977 med betontagstensbelægning af typen Braas. Tagfladerne er rette fra tagfod til kip og fra gavl til gavl. Der er en del mosbegroning, især på tagfladen mod nord. Der kunne ikke konstateres defekte tagsten. I tagrummet kunne det konstateres, at det dryppede ned fra en utæthed i tagfladen mod nord og i andet spærfag fra gavlen mod vest, over soveværelset. Lægte er kraftig opfugtet. Stedet er forsøgt tætnet med en mørtelfuge, ikke udført af KK. Under utætheden var opsat en spand hvor vandstanden var ca. 1 cm. Ved besigtigelsen i dag kunne der ikke konstateres andre utætheder eller tegn på utætheder. Understrygningen, der kun er udført vandret, vurderes at være den oprindelige, og fremstår intakt uden åbenbare skader. Der kunne ikke konstateres lysindfald nogen steder, dette kan skyldes vejrliget, det var gråt og fugtigt. Der kunne konstateres en mangel ved aftræksrøret fra emhætte, det udmunder i tagrummet - er ikke ført over tag. Ligesom det ikke er isoleret. Der er en del sort skimmelvækst på lægter og spær, men ingen nedbrydning.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at årsagen til, at der trænger vand ind er den på steder kraftige mosbevoksning, som under væksten løfter tagstenene lidt og skaber kapillære utætheder i samlingerne. Anvisninger for understrygning af betontagsten beskriver, at der skal fuges lodret op ca. 3-5 cm fra den vandrette fuger. Dette for at standse den kapillære eller direkte opstigning fra stenens underkant, denne funktion er selvfølgelig vigtigt, når der er mosdannelser som her, der stopper den naturlige afvanding af taget.

	Det er skønsmandens vurdering, at ud over skadestedet, er der p.t. ingen tegn på, at taget er utæt på grund af manglende lodret fugning. Det er dog muligt, når der arbejdes med afrensning af mos, hvis der ikke arbejdes forsigtigt, kan opstå bevægelser mellem tagstenene som kan løsne den relativt gamle bitumenfuge.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BB burde have registreret den stedvise kraftige mosdannelse, der erfaringsmæssigt ved ældre tage som her giver risiko for, at der kan trænge vand ind, og karakteriseret skaden med K3. Det manglende aftræksrør over tag burde være registreret og karakteriseret med K3. Den registrerede skade i tilstandsrapporten under 8.11 Ventilation K1, er et andet aftræk som er nedlagt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	1. Tagfladen afkastes for mos og der udføres en ny fuge omkring det utætte sted med egnet tagkit. Udgiften hertil vurderes til Kr. 8.000,00 inkl. rullestillads ved tagfoden. 2. Der udføres isoleret aftræk fra emhætten over tag, udgift hertil vurderes til Kr. 3.200,00 Udførelse af en lodret ca. 5 cm fugning skønnes at koste Kr. 15-20.000,00
Ad1. Forbedringer:	1.Ingen, der er tale om vedligeholdelse. 2.Ingen, der er tale om en mangel
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagkonstruktionen er for spinkel til at bære betontagsten	Tagkonstruktionen er udført med gitterspær med ca. 90 cm afstand og 25⁰ taghældning. Spærhoved er 45x125 mm tømmer med tryktænger på 45x125 mm og træktænger på 45x45 mm. Samlinger er udført med sømplader. Der kan ikke konstateres svækkelser eller deformationer der blot antyder, at der skulle være tale om for spinkel tagkonstruktion til den nuværende tagbelægning, der nu har ligget i ca. 30 år.
Ad 2. Konklusion:	Ingen skader.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet.
Ad. 2. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Skimmelvækst på spær og lægter	Der kan konstateres skimmelvækst på tagspær og lægter. Ved tagfoden er isoleringen ført helt ud mod tagfladen, så en jævnt fordelt ventilation til tagrummet er hindret.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at skimmelvæksten er opstået på grund af manglende ventilation.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	BB har registreret følgende: <i>"Utilstrækkelig ventilation i tagrum, bl.a. grundet isolering ført i udhæng"</i> , og karakteriseret forholdet med K1. Skønsmanden vurderer at karakteren K2 eller K3, ville have været mere retvisende, da skaden forværres med tiden og at den manglende ventilation medfører skader på andre bygningsdele, her træværket i tagrummet.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af passende ventilationsspalte ved skrå afskæring af oversiden af kanten af isoleringen over tagfoden vurderes at kunne udføres for Kr. 6.000,00. Der er tale om vanskeligt tilgængelige arbejdsforhold.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.