

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Teglsten smuldrer og er i meget dårlig stand. Afskalning på for og bagside at teglsten. Vi har kontaktet to forskellige tømrere som beskriver taget som en skade og ikke slidtage. Skaden menes at være opstået pga. for dårlig ventilation og utætte teglsten pga. huller og revner.
Klagers påstand:	Teglsten smuldrer og at omfanget er mere end beskrevet i tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige og dennes organisation mener at den udarbejdede tilstandsrapport er retvisende for den bolig der er handlet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	På dagen var der overskyet og vådt vejr, ca. 16 grd.
Øvrige forhold:	Boligen er opført i 1984

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Teglsten smuldrer og er i meget dårlig stand. Afskalning på for og bagside at teglsten. Vi har kontaktet to forskellige tømrere som beskriver taget som en skade og ikke slidtage. Skaden menes at være opstået pga. for dårlig ventilation og utætte teglsten pga. huller og revner.
Ad 1. Konklusion:	Teglsten smuldrer stedvis over taget, men med et stærkt koncentreret omfang ved tagflade mod øst, se bill. 1, blå cirkel. Den byggesagkyndige har beskrevet forholdet som en grå skade og oplyst at der afskalninger spredt på hele tagfladen. Der mangler ventilationsspalter i tagkonstruktionen langs kip og evt. langs sider. Ventilationsspalte er ”kun” etableret ved tagfod, se bill. 1 sorte streger. Paralleltage er defineret ved at loft følger tag og forudsætningen for at denne konstruktionstype fungerer er, at der etableres gode ventilationsmuligheder mellem isolering og tagsten, typisk således at ventilationsspalter etableres fra top til bund eller fra side til side. Fabrikanten oplyser at det ikke er usandsynligt at manglende ventilationsforhold påvirker afskalninger på teglstenafskalninger. Afskalninger kan også i mindre grad skyldes alder. Der er 3 relativt store lunger i tagfladen, påvist ved besøget. Lunger er umiddelbart synlige ved besigtigelse fra stige og i øvrigt også fra terræn. Se bill. 1, røde cirkler Der er flere steder synlige skruer i teglsten, typisk ved kantafslutninger i gavle, men også enkelte steder spredt i tagfladen. Skruer er kun mulige at se, hvis man stiller stigen umiddelbart ud for det sted hvor skruen er monteret og derfor vil det være tilfældigt om forholdet registreres, se sidste afsnit. Der er områder hvor tegl ligger meget ujævnt, se bill. 1 grøn cirkel, en enkelt tegl ligger med bagfald ved hjørne nordøst, og der er direkte hul omkring overlæg til underkonstruktion, et par steder, se bill. 1, brune prikker. Områder er mulige at se ved opstilling af stige ved de laveste bygningsafsnit, dog ikke tegl med tilbagefald og hul mod øst pga. placering er ud for højeste facade mod nordøst. Den byggesagkyndige kan og skal ikke besigtige den nordligste del af bygningen fra stige pga. højdeforhold og Arbejdstilsynets regler. Den byggesagkyndige skal ikke løfte teglsten, som en del af besøget og derfor er de afskalninger der ses på billede 12 ikke en del af registreringen ved huseftersyn.

	Den byggesagkyndige skal ikke foretage en 100% besigtigelse af tagfladen, med stikprøvevis via stige, ca. 2-3 steder på hver facade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige har ikke ved besigtigelsen konstateret at der er relativt store lunger i tagfladen flere steder. Bill. 6, 7 og 8. Den byggesagkyndige skal kunne redegøre for, at der ikke ses ventilationsspalter langs tagets kantafrænsninger, (typisk top til bund eller gavl til gavl). F.eks. bill. 6, 9 og 11. Den byggesagkyndige skal registrere, at der er områder hvor teglsten ligger meget ujævnt. Bill. 17. Den byggesagkyndige skal registrere at der er skruemontage i bund af teglsten, hvis det er muligt at konstatere ved den stikprøvevis besigtigelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det skal anføres i tilstandsrapporten at: Der ses lunger, ca. 2-4 m², på tagflader mod øst og vest, i alt 3 større lunger. Årsag til lunger kan ikke bestemmes. Karakteren skal være "sort hus" (bør undersøges nærmere) Det skal anføres i tilstandsrapporten at: Der mangler tilstrækkelig ventilation af den lukkede tagkonstruktion i top mod murværk/murkrone. Gavle er tillige lukket med træbeklædning el. mod murværk og uden ventilationsmulighed. Karakteren skal være rød, da der er risiko for periodevis opfugtning af tagkonstruktionen. Det skal anføres i tilstandsrapporten at: Teglsten i område mod nordvest, ved høj facade, ligger meget ujævnt, nederst mod tagrende. Karakteren skal være gul (måske grå), afhængig af begrundelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at skønne udgift til opretning af lunger, da omfang vil kræve en nærmere kortlægning af forholdene i tagkonstruktionen. Det bør undersøges nærmere hvad der er årsag til lunkedannelsen på tagfladerne ved destruktive indgreb flere steder i tagfladen. Afskalning i teglsten i område med blå cirkel, bill. 1, er sandsynligvis en del af ovennævnte årsag. Etablering af ventilationsspalter er muligt at oplyse, men arbejdet er sandsynligvis samhørende med udbedring af lunger og bør medtages under dette arbejde Omlægning af tegl mod nordvest, pris ca. kr. 8-10.000,- incl. moms Udskiftning af tegl, der er skruemonteret, samt udbedring af huller ca. kr. 3-5.000,- incl. moms

Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	Billed oversigt: Oversigt over konstaterede forhold, se bill. 1. Oversigtsbilleder: bill.: 2, 3, 4. Afskalninger: bill.: 9, 10, 11 Lunker: bill.: 6, 7, 8 Mgl. ventilationsforhold: bill.: 5, 6, 9, 11 Ujævne tegl: bill.: 17 Huller m.v.: bill.: 13, 14, 15, 16 (huller, bagfald, skruer)