

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03393

Besigtigelsesdato:	Mandag den 13.08.2018, kl. 14 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bygningsfejl på taget. Opbygget forkert. Der er mangelfuld ventilation mellem undertag af krydsfinér og isolering samt af tagrum over hanebåndsspær.
Klagers påstand:	Der skal laves et nyt tag. Har fået et tilbud på kr. 195.250 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener at Tilstandsrapport er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	26°C – skyet.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. : Bygningsfejl på taget. Opbygget forkert. Der er mangelfuld ventilation mellem undertag af krydsfinér og isolering samt af tagrum over hanebåndsspær.	Ejendommen er et halvt dobbelthus. Tagkonstruktionen består af hanebåndsspær med fast undertag af krydsfinér med tagpap og vingeteglsten. Via loftlem kunne det konstateres af der ikke er afstand (hulrum) mellem undertag af krydsfinér og isolering. Der var ingen forsvarlig gangbro eller ordentlig adgang til tagrummet, men der kunne fra lemhul ses, at der forekommer misfarvning/skimmelsvamp på krydsfinérpladernes flader ind mod isoleringen. Tagrummet har 2 drænrør (dim. ca. Ø80 mm) som ventilation i den frie gavl mod øst samt nogle ca. Ø40 mm huller i krydsfinéren op mod teglstenene i en formodet afstand af 1 m i længderetningen.
Ad 1. Konklusion:	Den manglende afstand for ventilation vurderes at kunne medføre skade på trækonstruktionerne. Konstruktionen er 10 – 11 år gammel uden at der umiddelbart er synbar skade bortset fra lidt misfarvning af skimmel. Men en øget fugtbelastning med nye ejere vurderes at kunne fremme udviklingen, idet undertaget er at regne for diffusionstæt og husets dampspærre vurderes ikke tæt. Den utætte loftlem vurderes ikke at være hovedproblemet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 1.11 Ventilation registreret: K1. der er flere steder konstateret misfarvninger på træværk i tagrummet. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres forhøjet fugt i træværket, hvorfor det vurderes at der er tale om gamle fugtskjolder. Da der er god naturlig ventilation i tagrummet i form af ventilationsstutse i gavl og undertag, skønnes forholdet af være af mindre betydning. Forholdet bør dog holdes under observation. Under pkt. 1.15 Loftlem er registreret: K3. Loftlem mangler tætningslister og er uisolaret. Note: Dette kan medføre u hensigtsmæssige opfugtninger i tagkonstruktionen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.11 Ventilation bør registreres: K3. Der mangler ventilation mellem isolering og undertag af krydsfinér.

	Note: Manglende ventilation vurderes at kunne medføre fugtophobning med skade på trækonstruktioner og skimmel på undertaget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det af K.L. indhentede tilbud på renovering af tagkonstruktionen vurderes rimeligt med S.S.'s overslag/vurdering. Altså kr. 195.250.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer idet tagstenene genbruges.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.