

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10035

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. BB har i Tilstandsrapport (TR) nr. xx ikke angivet manglende ventilation ved skråvægge i tagrum.     |
| Klagers påstand:                    | KK mener, at der i TR burde være beskrevet manglende ventilation af skråvægge i tagrum.                 |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | BB mener, at forholdet er undtaget TR, idet der er angivet forbehold vedrørende besigtigelse af tagrum. |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Gråvejr / regnvejr.                                                                                     |
| Øvrige forhold:                     | Ingen                                                                                                   |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                             | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Ikke angivet manglende ventilation ved skråvægge i tagrum. | <p>Ejendommen er opført i 1946 med udnyttet 1.sal, hanebåndspær med ca. 45 grader taghældning og belagt med cementtagsten på monarfol-undertag (se foto nr. 1). Taget er skønnet oplagt i slutningen af 1960'erne, idet der ikke er udført afstandslist.</p> <p>I soveværelse på 1.sal er loftskonstruktion ført til kip (udført i perioden 2004-2005 jvnfr. sælgeroplysningernes pkt. 0.4), og i "gavltrekan" i soveværelse mod øvrig del af tagrum er isat en ca. 45 cm x 80 cm lem. Bag denne lem forefindes forløb af muret skorstenstrækning (se foto nr. 2) og adgangsvej til tagrummet skal foregå langs skorstenens side, hvor der måles en fribredde/"hulbredde" på 25 – 35 cm. Fra stige kunne tagrummet besigtiges skråt frem og til begge sider i en afstand af ca. 1,5 - 2,5 meter.</p> <p>Mod side kunne konstateres, at udlagt isolering i skråvæg i lå tæt til undertag;- dette uagtet at spærhovedets højde er ca. 150 mm og isoleringstykkelsen måles til 125 mm (se foto nr. 3 og foto nr. 4).</p> <p>Endvidere konstaterede skønsmanden, at der ikke var etableret ventileret rygning, ligesom der kun i tagflade mod have var ilagt 1 stk tud-udluftningssten.</p> <p>Undertaget under denne udluftningssten var blot skåret fri med en kniv (se foto nr. 3). Skønsmanden konstaterede ingen umiddelbare tegn på skader forårsaget af manglende ventilation.</p> |
| Ad 1. Konklusion:                                                | <p>Det er skønsmandens opfattelse, at BB's forbehold for begrænset besigtigelse af tagrum er acceptabelt og rimeligt.</p> <p>Skønsmanden skal dog præcisere, at det er</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>muligt at konstatere den manglende ventilation af konstruktionerne fra lemmen. Endvidere anser skønsmanden det for risikofyldt, at der ikke forefindes nødvendig ventilation af tagrum som helhed.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende beskrivelse af manglende ventilation af tagkonstruktion/tagrum er en fejl/forsømmelse begået af BB.</p>                                               |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Det er oplyst, at ejerskifteforsikrings-selskabet bekoster udbedring af den manglende , hvorfor KK's udgift i denne sammenhæng vil udgøre kr. 34.000 (KK's selvrisiko).</p>                            |
| Ad 1. Forbedringer:                                | <p>Da undertagskonstruktionen mv. efter arbejdets udførelse vil være i overensstemmelse med dagsaktuelle krav hertil, anser skønsmanden forbedringen at udgøre ca. 50%.</p>                               |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | <p>Ingen</p>                                                                                                                                                                                              |
| Ad 1. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                           |