

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10069

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Skimmelsvampe på tagplader, lægter, spær og isolering i tagrum på grund af manglende ventilation.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har ikke konstateret skaden ved gennemgangen den xx.xx. 2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, + 16°C.
Øvrige forhold:	Ifølge udleveret myndighedstegning fra Frederikshavn Kommune er tagetagen udført i 1978. Ejendommens tagetage er i øjeblikket under ombygning med ny kvist mod syd.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skimmelsvampe i tagrummet:	Der blev ikke målt skadeligt fugtindhold i konstruktionerne, idet der ingen steder var over 12 % fugt. Der kunne ikke konstateres nogen ventilationsåbninger i tagrummet eller i skunkene, og i skunkene var der isoleret op mod tagpladerne. Ved skråvæggene var isoleringen mange steder i berøring med undersiden af tagpladerne. Mange tagplader og lægter mod nord havde skimmel, og i et mindre område var der også skimmel på hanebåndsisoleringen og loftlemmen, ligesom den yderste del af nogle spær mod nord havde skimmelaftegninger. Der er monteret dampspærre på hanebåndsløftet, men den er ikke forseglet i overlæggene.
Ad 1. Konklusion:	Der er mangelfuld ventilation af tagrummet, og det har været udsat for større fugtpåvirkning formentlig fra tidligere fuld udnyttelse af værelserne og af badeværelset på 1. sal, hvilket med dårligt udført dampspærre har givet kraftige kondensdannelser på den nordlige tagflade i vinterhalvåret og efterfølgende skimmelangreb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skimmelforekomsten ikke beskrevet, og der er ikke nævnt noget om mangelfuld ventilation i tagrum og skunke, hvilket der burde være.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved afmontering af tagbelægning (asbestholdig) og lægter, udskiftning af den skimmelbelagte isolering, afrensning af spær, lægter og taglem med tørdamp, montering af 25 mm afstandslister, genmontering af lægter og nye tagplader samt montering af ventilationsrygning og ventilationsbånd ved tagfoden. Endvidere bør der monteres ekstra ventilationsriste i østgavlen ud for tagrummet, og inddækninger tilpasses ved ovenlys og hætter. Skønnet udgift inkl. stillads kr. 250.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da tagpladerne er 32 år gamle og har en normal levetid på 45 år er der tale om 70 % forbedringsværdi af dem, mens der kun er tale om mindre forbedringer vedrørende isoleringen i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Skønnet samlet forbedringsværdi kr. 65.000,- inkl. moms.

Ad 1. Eventuelt:	
------------------	--