

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10096

Besigtigelse d.	17. november 2010
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

20. november 2010	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende dampspærre på 1. sal 2. Skunklemme er uden nævneværdige tætningslister 3. Mangelfuld ventilation til tagkonstruktionen i tagrummet
Klagers påstand:	Familien føler ubehag og symptomer på allergi ved ophold på 1.sal i deres ejendom. I april måned i 2010, kontakter klager ark. xx, der foretager en besigtigelse af ejendommen, og udarbejder en rapport. Der henvises til denne dateret 28.04.2010, og til respons på xx's Skimmelsvamperapport dateret den 18.06.2010. Klager har ikke beboet 1. salen siden april/maj 2010.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB kunne ikke huske ejendommen, huseftersynet ligge nu mere end 5 år tilbage.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn, ca. 6 grader
Øvrige forhold:	I skrivelse af 28.04.2010 har klager ved ark. xx vedlagt et Byg-Erfa blad fra 2008, som bygger på nyeste viden på området. Skønsmanden har bedømt klagen med udgangspunkt i den tilgængelige viden på tidspunktet for huseftersynet den 7. juli 2005. Skønsmanden har ikke i skønserklæringen vurderet rapporten fra xx Byggeteknik vedrørende skimmelvækst og afhjælpning heraf.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende dampspærre på 1. sal Foto 2. Foto 4 og 5.	Ejendommen er fra 1908 og opført i 1½-plan, med traditionelt hanebåndsspær og etageadskillelser af træbjælkelag. Ved loftlem og skunklem i værelse mod nord, kan det konstateres, at vægge og lofter på 1. sal er udført med puds på rør og forskalling. På lofter er der ved en ombygning i ca. år 2000, yderligere monteret profilbrædder på en dampspærre. På vægge med puds er der monteret et lag gips på en dampspærre, og på ny lodret skunkvæg i værelse mod nord, er der monteret 2 lag gips på en dampspærre. I uopvarmet depotrum mod sydøst er der pudsede vægge og overfladen på skråæggen er beklædt med et lag folie med huller. Skråæggen er ikke afdækning med beklædning.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke mangler dampspærre i beboelsesrum, hvor der er to lag, henholdsvis puds og folie, og kun i værelse mod nord er der et lag på den lodrette skunkvæg og skønnet på en del af skråæggen. I det uopvarmede depotrum vurderes dampspærren som uden betydning, da de omgivende vægge fungerer som tætning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er forhold ved dampspærren der skulle være registreret i tilstandsrapporten som en skade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Loftlem og skunklemme er uden nævneværdige tætningslister Foto 1 og 5.	Loftlemmen er monteret tilgængelig og placeret over trappen midt i gang på 1.sal. Lemmen er en simpel konstruktion med 150 mm løst oplagt isolering, monteret på en plade af profilbrædder der ligger på en indfatning. Der er ikke udført nogen form for tætning. Skunklemmene er udført af en plade påmonteret indfatninger der er skruet fast på vægpladerne. Der er ikke udført yderligere tætning.
Ad 2. Konklusion:	Loftlemmen er meget utæt, og der er nærliggende risiko for opstigning af varm rumluft til tagrummet. På undertaget i tagrummet især i området over lemmen, kan der konstateres skimmelvækst. Skimmelvæksten aftager med afstanden fra loftlemmen.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser: Foto 6.	I tilstandsrapporten er der ikke registreret nogen skade ved loftlemmen. <i>Under pos 8.13 Dampspærre, er der registreret en K2-skade vedrørende manglende dampspærre ved loftlemmen.</i> Det er skønsmanden vurdering, at den meget utætte loftlem burde være registreret og karakteriseret med K3, der er nærliggende risiko for skader i tagrummet på grund af opstigning af varm rumluft. Et forhold der til dels også gælder for skunklemmene, men vurderes mindre risikofyldt, da konvektionen vil være betydelig mindre her. Forholdet forstærkes af at tagrum og skunkrum er uventilerede.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af en tæt ny loftlem vurderes at koste Kr. 4.000,00 Tætning af 2 stk. skunklemme Kr. 1.200,00

Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Mangelfuld ventilation til tagkonstruktionen i tagrummet Foto 3.	Tagrummet er et traditionelt hanebåndsloft, med en frontispice mod syd. Isoleringen på loftet varierer mellem 150 mm og 250 mm. På alle tagflader er der monteret diffusionsåben undertag. Der kan konstateres angreb af skimmelvækst på træværk og undertag, især i området omkring loftlemmen og ud i frontispicen. Skimmelvæksten på undertaget aftager ud mod gavlene. Der er ikke monteret nogen form for udluftning af tagrummet.
Ad 2. Konklusion:	Den mangelfulde ventilation af tagrummet kan medføre forøget fugtdannelse på undertag og i træværket. Det vurderes, at den meget utætte loftlem bidrager med opstigende varm rumluft, der i de kolde perioder kondenserer på undertag og træværk og skaber vækstbetingelser for skimmelsvampe.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Jf. Byg-Erfa blade og f.eks. SBI-anvisning 189, skal der være ventilation til tag- og skunkrum, skaden skulle være registreret og karakteriseret med K3.

Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Etablering af ventiler i undertag og montering af ventilationsstudse i taget skønnes at kunne udføres for Kr. 12.000,00 – 15.000,00
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger