

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11025

Besigtigelsesdato:	16. august 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangler udluftning af tagkonstruktionen, der har givet opfugtning af ydermurene.
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten nævner ikke, at der mangler udluftning af taget.

	Da ejer overtog huset var loftet indrettet til værksted. Loftet har hele tiden lugtet af cykelkælder. Tilstandsrapporten nævner at taget er sat i stand for få år siden. Dermed forventer KL ikke at skulle udføre større arbejder på taget. KL har prøvet at afhjælpe problemet ved at udskifte tagrende sidste år, idet disse var nævnt i tilstandsrapporten med en K3. Krav svarende til selvriskoen på kr. incl. moms 15.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene på loftet / taget fremstod som da tilstandsrapporten blev udført.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 20° C, overskyet.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Mangler udluftning af tagkonstruktionen, der har givet opfugtning af ydermurene.	Der er tale om et 1-plans parcelhus med saddeltag beklædt med eternitskifer. Den vandretliggende isolering er ført helt ud til tagfladen uden luft mod taget. Under tagkippen er forsøgt kalfatret med tov. Tidligere lufthuller i gavltrekanter er lukket. På loftgulvet over isolering mod nord/øst ligger en stor vintermåtte (altså en isoleringsmåtte, der ligger i en plasticpose). Denne giver risiko for kondens på undersiden. Der var ikke frisk lugt i loftrummet. Øverste på facaderne udvendigt hvor der ikke var bygget skure op mod facaderne kunne man se aftegninger af hvide fugtskjolder. Der kunne ikke måles forhøjet fugt med indstiksmåler i træværk f.eks mellem vindues og dørparti i facade mod nord/øst. Ved måling på murværket med fugtmåler Gann hydromette UNI 1 konstateredes, at fugten stiger jo højere man kommer taget, hvilket ikke er sædvanligt.
Ad 1. Konklusion:	Huset er opført i 1966. I BR 61 er beskrevet at tagrum skal ventileres på forsvarlig måde. I BR 66 er beskrevet at tagrum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensvand og at ventilationsluften skal fordeles jævnt over hele tagfalden svarende til 1/500 af det bebyggede areal. Der mangler ventilation af loftrummet. Uanset hvilket reglement huset er opført efter er kravene ikke opfyldt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>BS har nævnt:</u> En defekt tagsten mod sydvest, K3. Tagbelægningen har begrænset restlevetid, K1. Fastgørelser på rygning har løsnet sig. K2. Tagrender og tagnedløb er udtjente. K3. Og Gamle fugtskjolder på spær og lægter. K0. <u>Følgende 2 punktet burde være nævnt i tilstandsrapporten:</u> 1) Den manglende udluftning/ventilation af tagrummet er ikke nævnt. 2) Vintermåttten kan give et lokalt kondensproblem.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved at fjerne vintermåttten og kalfatringen under rygningen samt etablere udluftning af loftrummet / tagkonstruktionen. Etablering af udluftning / ventilation af loftrummet kan ske ved at etablere riste i gavlene og fjerne isoleringsmåtterne over udhænget og et dækbræt tættest på tagbelægningen. Se vedlagte Byg-Erfa (27) 081230. Skønnet tidsforbrug 1 mand 1 uge svarende til kr. incl. moms 20.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Taget er 45 år gammelt og almindeligt vedligeholdt i henhold til levetidstabellerne er restlevetiden 70%. Hvilket vil sige at værdi forringelsen er 30%. Der er ingen forbedring ved at udføre de nævnte arbejder.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen