

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11053

Besigtigelsesdato:	2. august 2011, kl. 15.00
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: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt undertag
-----------------------------	------------------

	2. Manglende ventilation i loftrum
Klagers påstand:	I forbindelse med undersøgelser om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i huset, er klager blevet gjort opmærksom på, at der er fejl i tagkonstruktionen i forbindelse med undertaget. To uafhængige konsulenter - fra henholdsvis energiselskab og forsikrings-selskab - har konstateret, at der er utætheder i undertaget og at der ikke er tilstrækkelig ventilation mellem undertaget og isoleringen. Klager oplyser, at der ikke er sket ændringer på loftet efter dennes overtagelse af huset den 1. januar 2007.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af 30. maj 2011 forklarer indklagede, at der efter hans opfattelse var tilstrækkelig ventilation i loftrummet og at der ingen skader var på undertaget, der består af armeret plastfolie. Indklagede mener at eventuelle skader i folien er opstået efter besigtigelsestidspunktet – 29. september 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke relevant, da der er tale om indvendige forhold.
Øvrige forhold:	Indklagede har i tilstandsrapporten noteret: <i>"Der er ingen adgang til skunkrum i en side af huset"</i>. Det fremgår ikke i hvilken side, men det blev oplyst under synsforretningen, at det drejer sig om skunken i bygningens nordside. Ved synsforretningen var der adgang til skunke i begge sider af huset gennem ens lemme i de lodrette skunkvægge.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utæt undertag	Det kunne konstateres, at gennemføringer i

	undertaget af udluftningskanaler fra køkken og baderum ikke er udført tætte. Den ene af gennemføringerne er placeret i skunken i bygningens nordside og den anden på loftet over hanebåndet. Foto nr. 1 og 2 Der kunne ikke herudover konstateres utætheder i undertaget, hverken fra mangler ved oplægning eller fra mekaniske skader. I bygningens sydside kunne der i skunken ses nedbrydning på kanten af nederste bane i samlingen ved overkanten af den lodrette skunkvæg. Foto nr. 3. Da der er et godt overlæg på dette sted, har denne nedbrydning dog endnu ingen indvirkning på undertagets funktion.
Ad 1. Konklusion:	De manglende tætninger ved gennemføringer i undertaget, kan medføre, at der løber vand ind og opfugter de underliggende konstruktioner med skader til følge.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke registreret forholdet, der burde være beskrevet i rapporten og karakteriseret med K3, da der er risiko for at skaden kan påvirke andre elementer i bygningen. Selvom der ifølge tilstandsrapporten ikke er sket en besigtigelse af skunkrummet i bygningens nordside, burde gennemføringen på loftet over hanebåndet være beskrevet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af gennemføringer i undertaget skønnes at koste ca. 3.500 kr. inklusive moms pr. gennemføring, idet det skønnes at indgrebet kan udføres udefra.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen medfører ikke en forbedring af ejendommen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Manglende ventilation i loftrum	Taget er udført af betontagsten uden tætningsbånd i samlingerne, hvilket medfører krav om undertag. Foto nr. 4. Undertaget er udført af armeret plastfolie i vandrette baner med overlæg. Folien er ikke diffusionsåbent og kræver derfor ventilation mellem den kolde side af isoleringslaget og folien. Undertaget er lukket i kippen ved overlæg og der er ikke ventilåbninger i folien. Foto nr. 5 Vandret isolering i skunke er i begge sider ført helt ud til undertaget og levner derfor ikke mulighed for ventilation mellem skunkrummene og det fri. Foto nr. 6 Vandret isolering på hanebåndsloft er ligeledes placeret tæt mod undertaget, hvilket forhindrer ventilation mellem de skrå skunkvægge og undertaget. Foto nr. 7 I loftrum over hanebånd ses rustangreb på befæstigelsesmidler i flere lasker, hvilket indikerer fugtoverskud og kondensering i visse situationer. Herudover var der ikke spor efter kondensation på synlige trædele. Foto nr. 8
Ad 2. Konklusion:	Den manglende ventilation over isoleringens kolde side, og af loftrummet i det hele taget, kan medføre opfugtning af indelukket træværk på grund af kondensering af opstigende fugtig luft fra de underliggende rum og deraf følgende risiko for nedbrydning på grund af råd og svamp.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under forudsætning af at der ikke er sket ændringer i loftrummet – således som det er oplyst af ejeren - har de ovenfor beskrevne

	forhold været synlige på tidspunktet for gennemgangen i 2006. Dette uanset, om der har været adgang til skunken i den nordlige side af bygningen. Forholdet burde være registreret og beskrevet, samt forsynet med karakteren K3, da den manglende ventilation under folien kan medføre skade på andre bygningsdele.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af forholdene indebærer, at der skal ske en sænkning af de skrå skunkvægge, således der kan foregå uhindret luftbevægelse mellem oversiden af isoleringen på de skrå skunkvægge og undertaget herover. Herudover skal der etableres ventilationsåbninger i undertaget, såvel i skunke som i loftrummet over hanebåndene. Dette kan ske ved at montere ventiler i undertaget de pågældende steder i et omfang, der giver et samlet åbningsareal på 1/500 af det bebyggede areal. Udbedringen skønnes at koste ca. 80.000 kr. inklusive moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen medfører ikke en forbedring af ejendommen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

