

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13019

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 23. april 2013 kl. 12.00
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder <i>relevante</i> tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Tagkonstruktion: Beboelse / loftsrums Kraftige fugtproblemer i loftsrumsrummet. Manglende fri ventilering nederst mellem tag og loftsisolering.
Klagers påstand:	K.K. I tagrum er der kraftige fugtproblemer på grund af manglende ventilation. Den manglende ventilation burde være konstateret ved huseftersyn og fremgå af tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. K.K. oplyser at der er muglugt i tagrummet og vil have etableret den manglende ventilation.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. mener at der er rigelig ventilation i tagrummet, da der er udluftningsventiler i hvert spærfag anbragt ca. 50 cm fra tagrygning, herudover er der anbragt 3 stk ventilationsrør i hver gavl. B.B. mener også at den manglende isolering af aftræksrør fra badeværelse giver fugtig luft i tagrum. B.B. mener at tagrummets ventilation bliver hindret af oplagring af indbo effekter, som er opmagasineret langs gangbroen i tagrum.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet/gråvejr.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser at der er tegnet ejerskifteforsikring hos Privatsikring og at skaden ikke er anmeldt til forsikringen da det antages at skaden ikke vil overstige selvriskoen på kr. 15.000.-.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende tagrumsventilation.	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1967. Se foto nr.1. Tagkonstruktionen består af gitterspær med 25 graders taghældning, belagt med betontagsten på undertag af fabrikat Tegltex (PHØNIX), som er monteret parallelt med spær. Ved besigtigelse af tagrum kunne der konstateres følgende: • I loftrum kan det konstateres at loftisoleringen ved tagfod overalt er afsluttet tæt mod undertaget. • I hvert spærfag er der langs rygning isat 70 mm ventilationsventiler anbragt ca. 50 cm. fra rygning og i de murede gavle er der anbragt 3 stk. 70 mm ventilationshuller i alt 6 stk. • På overside spærhoved kan der flere steder konstateres mørkfarvning fra tidligere fugt og på papirafdækning af isoleringen kan der konstateres indtørrede fugtskjolder flere steder. Se foto nr. 2 og 3. • Langs gangbroen i loftrummet er der oplagring af indboeffekter i op til ca. 40 cm's afstand fra undertaget. Se foto nr. 4. • I loftrummet kan der konstateres muglugt især ved loftlem. Der kunne ikke registreres unormal fugt i tagkonstruktionen på gennemgangstidspunktet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Konklusion:	Fugt fra husets indre skal kunne passere tagkonstruktionen uden risiko for skadelig opfugtning. Ejendommen er opbygget med ventilerede tagkonstruktioner, hvor der skal være ventilationsåbning langs tagfod og eventuel langs kip. Som tommelfingerregel skal ventilationsåbningernes areal være ca. 1/500 af det bebyggede areal. (krav i bygningsreglementet siden 1966). Kravet er ligeledes at ventilation skal være jævnt fordelt således at der ikke forekommer uventilerede områder over isoleringen. Ventilationskravet på ca. 1/500 er opfyldt, men kravet til at ventilationen skal være jævnt fordelt over isoleringen er ikke opfyldt, idet ventilationen foregår midt i tagrummet og mangler langs tagfod. Det kan ikke udelukkes at oplagring i tagrummet forhindrer en del af ventilationen og medfører muglugten. Konklusionen er at der mangler og der bør etableres ventilationsspalte på 5 cm. mellem isoleringen og undertag langs tagfod, således at alle områder over isoleringen bliver ventileret.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har ovennævnte forhold været til stede ved B.B.'s udarbejdelse af TR af 18-11-2009. Det er en fejl at den mangelfulde ventilation af tagrum ikke fremgår af tilstandsrapporten. Dette kunne være beskrevet således, samt givet karakteren K3 og en uddybende note: <i>Isolering i loftrum er udført tæt mod undertag, hvilket lukker for tagrumsventilationen til loftsrummet ved tagfod.</i> <i>Note: Ventilationsåbningerne skal være jævnt fordelt ved kip og tagfod, således at der ikke forekommer uventilerede områder over isoleringen. Manglende ventilation af tagrum kan give kondensdannelser på træværk og forårsage råd- og svampeangreb.</i> <i>Den etablerede ventilation i gavle og ved kip er ikke tilstrækkelig, idet det kun sikrer ventilation midt i tagrummet.</i> Karakter: K3

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen kan foretages ved nedtagning og genmontering af vindbrædt ved tagfod, bortskæring af isolering og med krydsfiner etablere en 50 mm ventilationsspalte langs tagfod. Anslået udbedring kr. 12.000,00 inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Det skønnes ikke at der er nogen forbedring ved at etablere den nødvendig ventilation i loftrummet.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen