

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger.
Datering, navn og underskrift:	xx xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation af skråvægge. 2. Skader i loftsbjælke i etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal.
Klagers påstand:	1. KK føler sig ikke tilstrækkeligt informeret om en utilstrækkelig ventilation af skråvæggene, idet der ingen afstand er mellem undertag og isolering. Kravet er 50-70 mm fri luftspalte. Kombinationen af dette og en manglende dampspærre, som nævnt i rapporten, gør problemet værre, og det burde have været nævnt med karakteren K3. Kravet er en udbedring af ventilation langs skråvæggene, i form af at disse løftes med 70 mm. 2. Der er konstateret skader i en loftsbjælke mellem stueplan og 1. sal og disse ses tydeligt repareret med kit og maling og kunne også ses af den bygningssagkyndige ved huseftersynet. Kravet er en udskiftning af den nedbrudte loftsbjælke.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS mener at forholdet omkring manglende ventilation i tagkonstruktionen er tilstrækkeligt beskrevet flere steder i tilstandsrapporten. 2. BS kunne ved eftersynet ikke konstatere forhøjet fugt i bjælkerne, og eventuelle skader / reparationer var dækket med maling. Da ejendommen er fra 1846, og såfremt der var skader på bjælkerne, ville dette ikke være unaturligt i forhold til ejendommens alder.

	Begge klagepunkter afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, finregn, ca. 8 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre landhus, opført i 1846. Ydervæggene er af tegl, antageligt massive, og fremstår udvendigt med en del afskalninger. Taget er belagt med røde vingetegl, og ifølge en ældre tilstandsrapport (udarbejdet i 1998) er der oplagt nyt tag i 1986 / 1987. Undertaget er en banevare, og skønnes at være af typen "Haloten". De indvendige lofter i stueplan er udført med brædder (formentlig undersiden af gulvbrædderne på 1. sal) oplagt ovenpå synlige bjælker. 1. salen skønnes at være renoveret i ca. 1971, jf. energimærke og BBR. Lofter, skunk og skråvægge på 1. sal er overvejende profilbrædder.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Manglende ventilation af skråvægge.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Nederst ved tagfoden, er der fra skunke mod nordøst, nordvest og sydvest konstateret vindbrædder, dog med en meget begrænset ventilationsmulighed (foto 4). Der er i skunkene isat hætter i undertaget, disse hætter har KK selv monteret, efter vejledning fra egen rådgiver (bygningssagkyndig) (foto 5). De samme hætter er isat flere steder i tagrummet over hanebåndene (foto 6). Fra skunkene kan man se at isoleringen langs skråvæggene er tæt mod undertaget. Ligeledes kan man se loftbrædderne, monteret på skråvæggene, og ud fra dette skønnes der ikke at være udført dampspærre mellem brædder og isolering (foto 7). I tagrummet over hanebåndene, er der udført en ventileret topplanke / rygning. Ydermere er der isat hætter i undertaget, ca. 0,5 meter fra rygningen (foto 8). Undertaget, der skønnes at være bitumenholdigt og diffusionstæt, hænger generelt mellem spærrene, og "blafrer" en del. Isoleringen ligger generelt tæt ud til undertaget (foto 9). Der er tegn på aktive borebilleangreb, bl.a. mod vest i området omkring skotrenden (foto 10). Der forekommer enkelte steder tegn på fugt i tagrummet. Fugtniveauet ligger på 20 – 23 % (foto 11).

Ad 1. Konklusion:	Den manglende afstand mellem undertag og isolering langs skråvæggene, medfører en nedsat ventilation af særligt tagrummet over hanebåndene. Skunkrummet vurderes at være tilstrækkeligt ventileret, men dette skyldes formentlig de isatte hætter i undertaget. Disse hætter har KK selv monteret. Når der kommer luft ind ved tagfoden / skunken, skal afstanden mellem undertag og isolering, medvirke til at luften kan komme videre op til tagrummet, og derfra videre op gennem rygningen. For at sikre sig denne ventilationsmulighed skal afstanden jf. flere producenter af diffusionstætte undertage, være 5-7 cm. Dette forhold var også gældende på tidspunktet for montagen af undertaget. Synlige tegn på en nedsat ventilation af skunke og tagrum, ses ofte ved fugtskjolder, men aktive angreb af borebiller, kan ligeledes være en indikator. Såfremt der ikke er monteret en intakt og tæt dampspærre, hvilket noget tyder på, kan dette have en medvirkende årsag til fugtskaderne i tagrummet, og når ventilationen samtidig er i underkanten, vil forholdet have stor betydning. Undertaget der hænger mellem spærrene, medfører at det "blåfrer" når det blæser. Denne "blåfren" vil medvirke til at der kan komme luft ind i tagrum og skråvægge, men dog ikke på det anbefalede niveau. Et fugtniveau på omkring 20 % i tagrum, må på denne årstid, anses for at være normalt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.11 <i>Ventilation</i> anført: <i>(K1) Undertaget er ikke fuld opstrammet flere steder.</i> <i>Note: Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.</i>

	Yderligere er der i samme punkt anført: <i>(K3) Der skønnes at være for lidt ventilation af tagrummet og skunkrum.</i> <i>Note: Der er målt forhøjet fugt i tagkonstruktionen, samt misfarvninger på træværket. Der bør etableres mere ventilation for at sikre konstruktionerne mod yderligere skader. Ventilationsåbningernes samlede areal bør udgøre mindst 1/500-del af det bebyggede areal.</i> Formuleringen i de 2 punkter er som sådan præcise og dækkende, såfremt BS har vurderet forholdene, ud fra at undertaget er diffusionsåbent. Dette skønnes dog ikke at være tilfældet, hvorfor den manglende afstand mellem undertag og isolering, burde have været nævnt, og som følge heraf burde begge punkter have karakteren K3. Af den forrige udarbejdede tilstandsrapport (udarbejdet i 2012) fremgår samme skade med undertaget der hænger, og her har den bygningssagkyndige givet karakteren K1, og begrundet dette ud fra at undertaget skønnes/vurderes til at være diffusionsåbent. Såfremt BS har vurderet forholdene ud fra et diffusionsåbent undertag, burde dette tydeligt fremgå, evt. i noten. I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.8 <i>Spær og lægter</i> anført: <i>(K2) Der kunne ved besigtigelsen måles forhøjet fugt i tagkonstruktionen, og tagkonstruktionens træværk har huller efter borebiller.</i> <i>Note: Der er målt forhøjet fugt i konstruktionerne, især træværk ved de 2 skorstene var opfugtede.</i> <i>Der er konstateret boremel efter borebiller, så angrebet vurderes derfor ikke at være dødt.</i>
--	---

	Formuleringen synes at være præcis og dækkende, dog kunne BS, som en <i>forbrugeroplysning</i>, sammenkæde den manglende ventilation, som en medvirkende årsag. I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.13 <i>Dampspærre</i> anført: <i>(K1) Der kan ikke registreres dampspærre i loftkonstruktionen.</i> <i>Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader eller tegn på skader.</i> Formuleringen vurderes ikke at være præcis og dækkende. Det er meget svært at fastslå om der er en dampspærre i loftkonstruktionen, men der er dog indikationer på at der ikke er (ses fra skunkene). Da loftet er isoleret med ca. 150 – 200 mm mineraluld, vil det kræve et større indgreb for at fastlægge dette, og karakteren kunne derfor være <i>UN</i>. Da BS nævner den manglende dampspærre, og samtidig har registreret fugtskader i tagkonstruktionen, bør disse forhold sammenkobles, og karakteren skulle i dette tilfælde derfor være <i>K3</i>, suppleret med en forklarende note, om risiko for opstigning af fugt med skader på tagkonstruktionen til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at skabe en ventilation mellem undertag og isolering, skal alle nuværende skrålofter (brædder) incl. isolering demonteres. Der skal udføres en ny isolering (ca. 100 mm) af skråvægge, således der opnås en afstand til undertaget på ca. 5-7 cm. Der monteres en dampspærre og under denne ca. 50 mm påforing med isolering, således der opnås de samme ca. 150 mm som nuværende (skønnet ud fra energimærket).

	Dampspærren skal sidde max. 1/3 del inde i konstruktionen fra den varme side. Der afsluttes med nye profilbrædder. Arbejdet vurderes at koste ca. 55.000 kr. Såfremt der skal etableres dampspærre i skunkvægge og det vandrette loft (under hanebånd) skal beklædningen på disse fjernes, og dampspærre kan opsættes. Der skal efterfølgende opsættes nye profilbrædder. Dette arbejde vurderes at koste ca. 70.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forholdene skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det bemærkes i klageskemaet, at KK forinden køb af ejendommen, sammen med en bygningssagkyndig, har gennemgået enkelte punkter i tilstandsrapporten (nye punkter i forhold til en tidligere udarbejdet tilstandsrapport i 2012), herunder bl.a. punktet omkring ventilation, men vurderer ikke at nogle af forholdene giver anledning til at forhandle købsprisen ned.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

2. Skader i loftsbjælker i etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal.

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

I den sydvestlige opholdsstue (i stueplan) ses der svindrevner og udfalden kit / spartelmasse, på den yderste del (ca. 1,0 meter) af en loftsbjælke i området øverst til højre for det midterste vindue (foto 12). KK oplyser at dette kit fornyligt, er fjernet af egen håndværker.

Ved indstik med syl kan der konstateres nedbrudt træværk i den yderste del af bjælken samt dele af det overliggende loftbræt (foto 13 + 14).

Rundt om bjælken ses der en fortykkelse på vægoverfladen, og der fornemmes lidt løstsiddende puds bag glasvæven.

Der er ikke målt forhøjet fugt i hverken væg eller træværk (målt ca. 4-5 %).

De resterende bjælker på etagen, fremstår i god stand uden tegn på skader, dog er der lidt borebillehuller i en bjælke under trappereposet på 1. sal (foto 15).

Udvendigt i området over den pågældende bjælke, er der mod syd, en mangelfuld inddækning mellem tagsten og kvistflunken, der bl.a. er forsøgt tætnet med puds, fugemasse og lignende (foto 16).

I den underliggende gesims, er der revner og malerafskalninger (foto 17).

Ad 2. Konklusion:	Skader på væg, bjælke og loftbrædt, vurderes at være forårsaget af utætheder ved den mangelfulde inddækning mellem tagsten og kvistflunk. Skaden vurderes ikke at have betydning for bjælkens bæreevne, og har derfor primært kosmetisk betydning. Borebillerne i bjælken under trappereposet, vurderes ikke at være aktive, og ses ofte i ældre tømmerkonstruktioner.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.3 <i>Skotrender/inddækninger</i> anført: <i>(K3) Der er hul/skade i inddækning, forneden ved kvistflunk mod syd. Fugning ved inddækning over tag på bryggers er i dårlig stand.</i> <i>Note: Der er risiko for fugtindtrængen, og dermed risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner som tagkonstruktion og lofter.</i> Skadesbeskrivelse, karakter og note indikerer tydeligt at der vil være risiko for følgeskader, og nævner direkte tagkonstruktion og lofter som muligheder. Det kan ikke med sikkerhed fastlægges om der var tydelige tegn på skader i eller omkring den pågældende bjælke, men da BS har observeret udvendige skader i området over bjælken, burde der ved stikprøvekontrollen af loftet / bjælkerne, være en skærpet opmærksomhed på netop denne bjælke. KK har fremlagt et billede (taget i 2012 til salgsopstillingen), der indikerer nogle malerafskalninger på bjælken, men det kan ikke udelukkes at disse afskalninger var udbedret da BS besigtiger forholdene ca. 2 år efter.

	Bjælken med borebillehuller anses for at være uden betydning, og er forventelig i huse af samme alder, hvorfor den ikke kan forventes nævnt i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er dermed <i>retvisende</i>.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det kan umiddelbart ikke fastlægges hvor meget af bjælken der er angrebet af råd, dog vurderes omfanget at være så begrænset, at det er uden betydning for bjælkens bæreevne. En konkret fastlæggelse af dette, vil kræve en nærmere undersøgelse, evt. ved at fjerne nogle af loftbrædderne. Med baggrund heri, er der ikke beregnet udbedringsudgifter.
Ad 2. Forbedringer:	Se ovenstående.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. xx

Foto 1 Oversigtsbillede set fra sydvest.

Foto 2 Oversigtsbillede set fra nordvest.

Foto 3 Oversigtsbillede set fra nordøst.

Foto 4 Vindbræt nederst ved tagfod – bemærk den begrænsede åbning mellem fodplade og gesims.



Foto 5 Ventilationshætte isat undertaget ude i skuken.

Foto 6 Ventilationshætter isat undertaget (af KK selv).

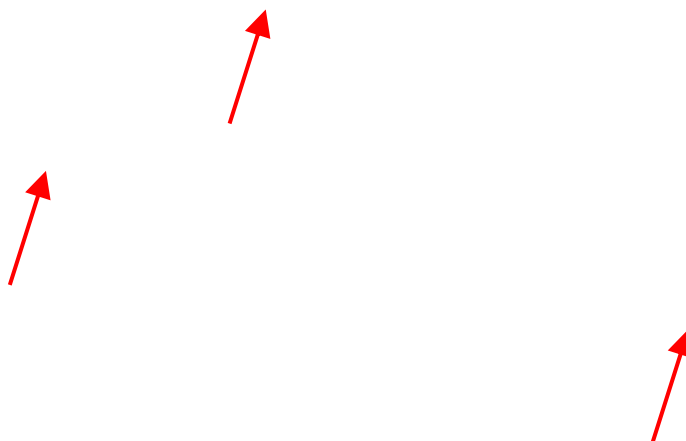


Foto 7 Isolering tæt mod undertag set fra skunk mod sydvest – bemærk loftbeklædningen der er ført ud i skunken, hvor man ikke kan registrere en dampspærre.

Foto 8 Ventileret rygning og isat hætte i undertaget.

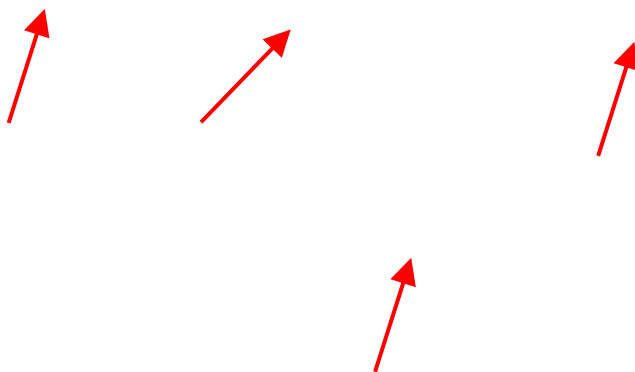


Foto 9 Isolering på hanebåndsloftet er generelt tæt mod undertaget.

Foto 10 Tegn på aktive borebilleangreb, her i området omkring skotrenden.

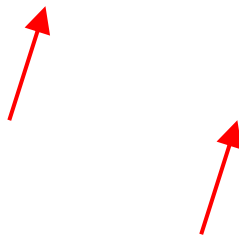


Foto 11 Fugtmåling i tagrummet på ca. 20-23 %.

Foto 12 Større svindrevner i loftsbjælke, der er forsøgt udbedret med kit – bemærk også fortykkelsen på det omkringliggende glasvæv.

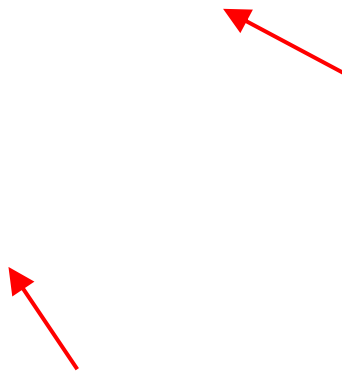


Foto 13 Ved indstik med syl fornemmes bjælken at være rådskadet.

Foto 14 Mindre rådskade i et overliggende loftbræt.

Foto 15 Bjælke under trapperepos har borebillehuller.

Foto 16 Mangelfuld inddækning mellem kvistflunk og tagsten, i området over den skadede loftbjælke / loftbræt.



Foto 17 Revner og malerafskalninger under inddækningen.