

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16128

Besigtigelsesdato:	25.10.2016
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Udluftsareal i udhæng er utilstrækkelig. 2.Der mangler udluftsventiler i undertaget. 3.Der mangler strammere mellem lægter og undertag. 4.Tagrende ved ovenlysvindue er ikke monteret korrekt. 5.Der er skimmelvækst på undertaget.
Klagers påstand:	Ad 1 og 2. Klager mener, at der er for ringe adgang for luftbevægelse gennem udhænget og at der mangler udluftsventiler i undertaget. Disse forhold antages at medføre for lavt luftskifte i loftrummet. Ad 3 Klager mener der mangler strammere mellem lægter og undertag og at dette reducerer undertagets levetid. Ad 4 Klager mener tagrenden ved ovenlysvinduet er forkert monteret og at dette medfører, at renden ikke fungerer efter hensigten. Ad 5 Klager har konstateret skimmelsvamp på undertaget og mener undertaget derfor skal udskiftes på grund af sundhedsfare.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1 Den sagkyndige mener, at luftsprækken mellem udhængsbeklædning og sternbræt er tilstrækkelig til at udlufte tagrummet. Ad 2 Den sagkyndige anfører, at det ikke er obligatorisk at isætte ventiler i tagdugen, når ventilationen er sikret på anden vis. Ad 3 Den sagkyndige afviser ikke, at der kan være behov for flere strammere end der er monteret, men har ikke konstateret skader som følge heraf.

	Ad 4 Den sagkyndige henviser til, at konstruktionen omkring tagrenden ved ovenlyset er skjult og derfor ikke undersøges i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport. Ad 5. Den sagkyndige oplyser, at der ikke var synlige spor efter skimmelsvamp på undertaget ved gennemgangen forud for tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr og ca. 10 °C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udluftningsareal i udhæng er utilstrækkelig.	Udluftning af tagrummet sker via en sprække mellem sternbrættet og den vandrette, tætte bræddebeklædning i udhænget. Foto nr. 2. Ved målinger hele vejen rundt om huset kunne det konstateres, at vidden af luftsprækken varierer mellem ca. 5 mm og ca. 7 mm. Foto nr. 3. Forbindelsen mellem luftrummet over udhængsbeklædningen og loftrummet er sikret ved krydsfinerplader, der holder isoleringen fri af undertaget med en afstand på ca. 50 mm.
Ad 1. Konklusion:	Udluftning af tagrum anses normalt for at være sikret, når der er etableret en jævnt fordelt åbning langs tagets begrænsninger med et areal på 1/500 af husets areal. Da huset har et opvarmet, bebygget areal på 191 m² er kravet til åbningsareal altså ca. 0,382 m² Huset har en periferilængde ved sternkanten på ca. 82 m. For at opfylde kravet til åbningsareal skal bredden på sprækken derfor være mindst $0,382 / 82 = 0,0048$ m eller ca. 5 mm. Den gennemsnitlige bredde på sprækken skønnes at være ca. 6 mm, hvorfor udluftningsarealet skønnes at være tilstrækkelig..
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl i tilstandsrapporten ved ikke at kommentere udluftningsforholdene i tagrummet.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der foreslås ingen skadesbeskrivelse.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen udbedring.
Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der mangler udluftningsventiler i undertaget.	Der er ikke monteret udluftningsventiler i undertaget, der består af en diffusionsåben dug. Foto nr. 4.
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke krav om montering af udluftningsventiler i undertaget, når ventilationen af loftrummet er sikret på anden vis. Dette skønnes at være tilfældet i den aktuelle bygning, jvnf. svaret til spørgsmål 1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl i tilstandsrapporten ved ikke at kommentere udluftningsforholdene i tagrummet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der foreslås ingen skadesbeskrivelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen udbedring.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3 Der mangler strammere mellem lægter og undertag.	Generelt er dugen strammet godt op og ikke forsynet med strammere. Foto nr. 4. Der kan dog observeres enkelte strammere. Foto nr. 5. Enkelte steder er dugen ikke monteret helt stram, uden at der er monteret strammere. Foto nr. 6.
Ad 3. Konklusion:	Undertage af banevarer skal monteres stramt, så dugen ikke blafrer og dermed giver anledning til støjproblemer og således dugen ikke slides mod de bagved liggende lægter. Der er ingen lovmæssige krav om at denne stramhed skal opnås ved indsætning af såkaldte strammere, der isættes mellem dugen og de bagved liggende lægter. De fleste monteringsanvisninger omtaler strammere som en mulighed til at sikre stramheden på steder hvor det ikke er lykkedes at opnå den ønskede stramhed i selve montagen. Da den anvendte dug er af en ret kraftig kvalitet, og derfor ikke er så udsat for blafring som en tyndere dug, anses forholdene i tagrummet generelt for at være i orden. Enkelte steder kan der dog være behov for at supplere med strammere. Foto nr. 6.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl i tilstandsrapporten ved ikke at kommentere stramheden af dugen i tagrummet. Dels skønnes antal af steder med ikke stram dug at være meget begrænset og derfor ikke nødvendigvis blive fundet ved en stikprøvekontrol. Dels skønnes den kraftige dugtype ikke at give anledning til støjgener.

	Og dels skønnes der ingen steder at være en slaphed der medfører, at dugen slides mod lægterne, der er adskilt fra dugen med afstandslister over spærene.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Hvis forholdet beskrives kunne det ske således: Beskrivelse af skade/mangel: Enkelte steder, som lige over trappelugen, er undertaget ikke strammet helt op. Der er her risiko for at dugen kan blafre og derved medføre støjgener i beboelsen. Karakter: K1 Note: Løse undertage af banevarer kan give anledning til støjgener, når dugen blafrer. Herudover kan levetiden af dugen nedsættes, hvis dugen slider mod de bagved liggende lægter. Dette skønnes ikke at være tilfældet i den aktuelle bygning.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isætning af strammere kan ske udefra. Skønnes behovet for isætning af strammere at være 10 stk, skønnes udgiften hertil at være ca. 8.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Isætning af strammere anses for at være en forbedring af forholdene, da der ikke er krav om montering af sådanne.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Tagrende ved ovenlysvindue er ikke monteret korrekt.	Ved ovenlyset over værelset midt i bygningen blev den afvandingsliste, der sikrer at vand, der løber på undertaget ovenfor ovenlysvinduet, ledes udenom ovenlyset, besigtiget. Foto nr. 7. Som det fremgår af foto nr. 7, er dugen ovenfra ikke konsekvent lagt op i renden og er ikke fæstnet til zinkrenden. Der er derfor risiko for at eventuel vand fra undertaget lede ud i tagrummet. Den del af dugen der fortsætter fra undersiden er heller ikke fæstnet til renden. Dette bør gøres af hensyn til eventuelle lydgener, men har dog ingen konsekvenser, for tætheden, da denne er sikret ved den udvendige inddækning. Der kunne ikke konstateres skjolder på loftet under ovenlysvinduet, så der har formentlig endnu ikke været vand på undertaget det pågældende sted.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene bør ændres, således tæthed opnås og inddækningen er udført i henhold til oplægningsvejledningen for ovenlysvinduet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er synligt fra loftrummet. Da der ikke er taget forbehold for tilgængeligheden af loftrummet, anses det for at være en fejl at forholdet ikke er rapporteret.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne beskrives således: Beskrivelse af skade/mangel: Afvandingen af undertaget ovenfor ovenlysskakte er ikke korrekt udført. Der kan løbe vand ind i loftrummet med opfugtning af materialer i loftrummet til følge. Karakter: K3 Note: Utætheder i undertaget kan medføre fugtskader på isolering og træværk i loftrum samt på de underliggende lofter.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning af samlingerne ved zinkrenden skønnes at kunne udføres for ca. 5.000 kr. inkl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Reparation der ikke medfører en forbedring i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Der er skimmelvækst på undertaget.	Der kan konstateres spor efter skimmelvækst på undersiden af undertaget flere steder i tagrummet. Foto nr. 4, 5 og 6. Ifølge rapport af 20.05.2016 fra DMR Skimmel, er der fundet levedygtige sporer på undertaget dels over loftlemmen, der er placeret i garagen – altså uden for opvarmet område – og et sted midt over bygningen. De fundne svampetyper er alle af arter der er normale i det omgivende miljø. Frilægning af loftkonstruktionen under isoleringen, der består af indblæst granulat, viste følgende: Foto nr. 8 Ved den sydlige skillevæg i badeværelset, placeret i husets sydlige del, kunne det konstateres, at membranen ikke er ført ud over skillevæggen og derfor risikerer ikke at være tæt.. Foto nr. 9 Ved ydervæggen mod garagen kunne det konstateres, at samlingen mellem membran og væg ikke er tæt. Den fugede samling var sprunget op og er således ikke lufttæt. Foto nr. 10 Gennemføringen af skorstenen fra brændeovnen er ikke udført lufttæt. Membranen når ikke ind til kappen, der ikke er forsynet med en flange. Der er således ikke lukket lufttæt ved denne gennemføring.
Ad 5. Konklusion:	Bygningsreglementet havde på opførelsestidspunktet i 2006 følgende formulering vedrørende tæthed af opvarmede beboelser: <i>"Luftskiftet gennem utætheder i klimaskærmen må ikke overstige 1,5 l/s pr. m² opvarmet etageareal ved trykprøvning med 50 Pa. Resultatet af trykprøvningen kan enten bestå af måling med undertryk eller med overtryk eller et gennemsnit af</i>

	<i>måling ved under og overtryk.”</i> Der er ikke fremlagt en rapport vedrørende tæthed af beboelsen, men med de afdækkede forhold skønnes det vanskeligt at overholde dette normtal. Tætheden bør dokumenteres og eventuelle korrigerende tiltag udføres. Hvis opstigningen af varm, fugtig luft fra beboelsen overstiger normkravet, bør der udføres tætninger ved membranens afgrænsninger ved vægge og omkring gennemføringer. Alternativt - eller supplerende - kan luftskiftet i tagrummet øges. Dette kan ske enten ved at øge den allerede etablerede sprække ved sternbrættet eller ved at supplere med hætter i undertaget ved kippen – eller ved en kombination af disse løsninger. Herudover bør undertaget afrenses, således der ikke sidder sporer, der i perioder med optimale fugt- og temperaturforhold vil gå i vækst. Der skønnes ikke at være behov for udskiftning af undertaget, således som det er nævnt i det modtagne dokumentationsmateriale.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Hvis forholdene i tagrummet er som ved synsforretningen bør der skrives en bemærkning i tilstandsrapporten. Det kan ikke afgøres om forholdene har set således ud ved gennemgangen den 31.07.2015. Dels er tilstandsrapporten udfærdiget i sommerperioden, hvor svampevækst ikke er så almindelig , dels er der gået 15 måneder siden besigtigelsen forud for tilstandsrapporten er foretaget og dels er der kommet andre brugere, med andre brugervaner, i huset. Det kan derfor ikke afgøres, om der er begået fejl ved gennemgangen.

	De afdækkede forhold omkring membranen på isoleringens varme side er ikke en del af en normal undersøgelse, forud for en tilstandsrapport, og indgår derfor ikke i en bedømmelse om rapportens retvisning.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under forudsætning af at forholdene er som ved synsforretningen, kan en skadesbeskrivelse se således ud: Beskrivelse af skade/mangel: Der kan konstateres spor efter vækst af skimmelsvamp på undersiden af undertaget i dele af tagrummet. Forholdet kan ses umiddelbart over loftlemmen i garagen. Karakter: K3 på grund af potentielle sundhedsgener. Note: Vækst af skimmelsvamp kan give gener i form af allergiske reaktioner og åndedrætsproblemer for personer der er disponerede herfor, hvis sporerne trænger ind i opholdszonen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning omkring afkastrøret fra brændeovnen skønnes at kunne udføres for ca. 3.000 kr. inkl. moms. Etablering af ekstra ventilation i tagrummet skønnes t kunne udføres for ca. 10.000 kr. inkl. moms. Afrensning af undertaget på undersiden, hvor der er eller har været vækst af skimmelsvamp, skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation, der ikke forøger bygningens værdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.