

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17004

Besigtigelsesdato:	Den 6. april 2017
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er synlig råd/fugt/belægnings på spær i den bagerste del af loftet
2. Der er ingen udluftning på loftet

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Let skyet, 8°C

Øvrige forhold:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Der er synlig råd/fugt/belægninger på spær i den bagerste del af loftet
Ad 1. Klagers påstand:	Efter overtagelsen af ejendommen har KK's håndværkere konstateret råd/fugt og begroninger på spær/lægter i den bagerste – nordlige del af tagrummet. Derudover var der "fugtlugt" i tagrummet, som BB måtte have kunnet konstatere ved sit indkig fra gavllempen, der nu efterfølgende er blevet blændet og erstattet af en loftslem i den sydlige ende af loftsrummet. KK har ikke tegnet ejerskifteforsikring.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tagrummet er kun meget begrænset besigtiget ved indkig fra gavllempen – tagfod – nævnt på side 6 i tilstandsrapport – og det gav ikke anledning til bemærkninger vedrørende de anmeldte skader.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved den udvendige besigtigelse af huset kan det ses, at der er foretaget blænding af den tidligere loftslem, herunder er trægavlen beklædt med speciel gipsplade jf. ejer, og overfladebehandlet/pudset op, se billede 3. Indvendigt er der etableret en ny loftslem i entré – sydlige del af tagrum. Syn- og skønsmanden foretog besigtigelse på loftet via denne. Billede 4. I tagrummet er ikke etableret direkte gangbro, blot udlagt løse brædder, ligesom "åbningen" mellem gitterspær stedvis kun er 40-50 cm, hvorfor tagrummet ikke vil være tilgængeligt for alle størrelser af bygningssagkyndige, og det skal ikke besigtiges fysisk, når der ikke er gangbro. Billede 5 - 6. I den midterste – nordlige del af tagrummet bemærkes nogle skjolder på spær og lægter. Der kunne ikke konstateres direkte råd og nedbrudt træ, og fugtigheden blev

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	målt til 12-17%, hvilket er normalt for årstiden. Billede 7 – 8.
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til skjolderne og den af KK oplyste fugtdannelse skønnes derfor at være kondens over årstiden, som ofte ses ved tilsvarende konstruktioner, og i dette tilfælde forstærket af, at ventilationen af tagrummet skønnes minimal – Der kunne kun ses lysindfald enkelte steder ved tagfod. Der bør etableres forøget tagrumsventilation. Det er ikke oplyst, om der er konstateret forøget skimmelvækst, der evt. burde afrenses.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	KK har blændet gavlemmen, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan konstatere, hvordan et evt. indkig har været fra tagfod/stige. Billede 9 – 10. Indkigget skønnes dog stærkt begrænset. BB har på side 6/7 i tilstandsrapporten nævnt: <i>"Tagrum er besigtiget fra lille lem i gavl mod syd pga. manglende gangbro og trænge adgangsforhold".</i> <i>"Loftsrum i den sydlige del er ikke besigtiget pga. manglende adgangsforhold".</i> Syn- og skønskanden kan ikke vurdere, om evt. skjolder m.m. har været synlig ved BB's besigtigelse i december 2015, men de er et stykke fra tidligere lem. BB har korrekt taget forbehold for begrænset besigtigelse af tagrum, hvorved forbrugere er gjort opmærksomme på, at eventuelle skader her vil være skjulte forhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Syn- og skønsmanden skønner derfor, at BB ikke har begået fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af forøget ventilation m.m. af tagrummet – jævnt fordelt ved tagfod – evt. kip skønnes til kr. 25.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Der er ingen udluftning på loftet
Ad 2. Klagers påstand:	KK's taksator har ved sin besigtigelse i tagrummet vurderet, at årsagen er de konstaterede skader i tagrummet er på grund af manglende ventilation og at forholdet har stået på over længere tid. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tagrummet er kun meget begrænset besigtiget ved indkig fra gavllelem – tagfod – nævnt på side 6 i tilstandsrapport – og det gav ikke anledning til bemærkninger vedrørende de anmeldte skader.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der henvises til tilsvarende afsnit under pkt. 1. Dog skal det nævnes, at KK har fået eftergået facaden, herunder påforet ekstra beklædning bl.a. gavle, hvorved der er ændret/reduceret ved evt. tidligere ventilation ved tagfod.
Ad 2. Konklusion:	Årsagen til skjolderne og den af KK oplyste fugtdannelse skønnes derfor at være kondens over årstiden, som ofte ses ved tilsvarende konstruktioner, og i dette tilfælde forstærket af ventilationen af tagrummet skønnes minimal – Der kunne kun ses lysindfald enkelte steder ved tagfod. Der bør etableres forøget tagrumsventilation. Det er ikke oplyst, om der er konstateret forøget skimmelvækst, der evt. burde afrenses.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	KK har blændet gavllemmen, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan konstatere, hvordan et evt. indkig har været fra tagfod/stige. Indkigget skønnes dog stærkt begrænset.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	BB har på side 6/7 i tilstandsrapporten nævnt: <i>"Tagrum er besigtiget fra lille lem i gavl mod syd pga. manglende gangbro og trænge adgangsforhold".</i> <i>"Loftsrum i den sydlige del er ikke besigtiget pga. manglende adgangsforhold".</i> Syn- og skønskanden kan ikke vurdere, om evt. skjolder, manglende ventilation m.m. har været synlig ved BB's besigtigelse i december 2015, men det er et stykke fra tidligere lem. BB har korrekt taget forbehold for begrænset besigtigelse af tagrum, hvorved forbrugeren er gjort opmærksom på, at eventuelle skader her vil være skjulte forhold. Syn- og skønsmanden skønner derfor, at BB ikke har begået fejl.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af forøget ventilation m.m. af tagrummet – jævnt fordelt ved tagfod – evt. kip skønnes til kr. 25.000,
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

FOTOS

J.nr. 7004



Foto 1 visende huset set fra vest



Foto 2 visende huset set fra syd



Foto 3 visende tidligere lem i gavl blændet



Foto 4 visende ny indvendig loftslem



Foto 5 visende løse brædder i tagrum



Foto 6 visende gitterspær – ikke tilgængelig



Foto 7 visende nogle skjolder på lægter i nordlig del af tagrum



Foto 8 visende p.t. tørre ved fugtmåling



Foto 9 visende tidligere gavlle blændet udvendigt fra



Foto 10 visende tidligere gavlle – blændet udvendigt