

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17076

Besigtigelsesdato:	Fredag den 15. september 2017 kl. 11:00
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 murermeister xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation af tagrum. 2. Loft i stuen hænger.
Klagers påstand:	1. KK er ved en gennemgang af sin ejendom, foretaget sammen med en bygningssagkyndig, blevet gjort opmærksom på at der ikke er tilstrækkelig ventilation af tagrummet. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket KK mener er en fejl. 2. Loftet i opholdsstuen har en betydelig nedbøjning, og KK har konstateret at der mangler fastgørelse af loftets forskalling op i spærerne. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket KK mener er en fejl. Kravet er en udbedring af begge forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har ved sin besigtigelse ikke målt unormalt højt fugtniveau i spær og lægter, men har dog konstateret nogle fugtaftegninger på lægterne, som BB har vurderet stammer fra kondens og tidligere utætheder i taget. BB har konstateret flere hætter langs rygningen, der skal medvirke til ventilationen, og har derfor ikke vurderet at der er nærliggende risiko for skader, hvorfor forholdet ikke er nævnt. 2. BB mener ikke at loftet i stuen hænger mere en andre lofter af samme alder, hvorfor det ikke er nævnt. BB henviser til Håndbogens opmærksomhedspunkter, for så vidt angår lofter, hvor opmærksomheden skal være på "unaturlige nedbøjninger og deformationer"

	Med henvisning til ovenstående, afvises begge klagepunkter
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, ca. 15 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre parcelhus opført i 1962, med murværksfacader, og ellers tidstraditionelle materialer. Taget er udført med gitterspær, med ca. 30 graders taghældning, og belagt med skifferplader. Der er i 2010 oplagt nye skifferplader ovenpå de oprindelige. Der er foretaget en tilbygning i ca. 1974 (jf. BBR) mod nordvest, som en udvidelse af opholdsstuen. I dette område er der udført nedsænket loft, beklædt med profilbrædder.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Manglende ventilation af tagrum.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Som følge af en manglende gangbro, er det kun muligt at besigtige tagrummet fra loftlemmen, i en afstand på ca. 3 meter fra lemmen (foto 3). Spærkonstruktionen (pladsfremstillede gitterspær) fremstår uden fugtaftegn, dog ses der lidt indtørrede fugtskjolder på flere lægter (foto 4). Undersiden af skifferpladerne (de oprindelige) fremstår tørre, dog ses der lidt aftegn omkring en ældre taghætte mod øst. Fra denne hætte ses undersiden af de nye skifferplader (foto 5). Langs tagfoden er isoleringen, der vurderes at være fra husets opførelse, lagt helt ud til undersiden af de oprindelige skifferplader (foto 6). Udvendigt er der kun begrænsede luft-spalter langs underbeklædningen, der skønnes udskiftet i forbindelse med den nye tagbelægning i 2010 (foto 7). Langs gavlene er der en anden underbeklædning, som formodentlig er fra husets opførelse (foto 8). På hovedhusets rygning, ses der 5 stk. ventilationshætter – på vinkelbygningen ses der 2 stk.
Ad 1. Konklusion:	Tagrumsventilationen vurderes at være i underkanten, set i forhold til de normer der i dag er gældende, men vurderes dog ikke at udgøre nogen stor risiko for følgeskader.

	Da huset blev opført, var kravet dengang jf. Bygningsreglementet, at tagrum skulle <i>"ventileres på forsvarlig måde"</i>. Den udlagte (oprindelige) isolering, er så tæt på de oprindelige skifferplader, at en eventuel ventilation i udhænget, vil have svært ved at komme ind i selve tagrummet. Set i forhold til husets alder, og det at der ikke kan konstateres skader (i det område der er tilgængeligt), vurderes den begrænsede ventilation at have mindre betydning. De fugtskjolder der ses på lægterne, er normale for ældre skiffertage, og skyldes en kombination af kondens, og lidt udtræk fra pladerne. Hætterne langs rygningen har reelt ikke nogen funktion, i forhold til at ventilere tagrummet, idet der ikke ses huller mellem disse, og de underliggende rygningplader. De vil kun fungere som ventilation af den nye oplagte tagbelægning. Det kan ikke udelukkes at der er flere "gamle hætter" (se foto 5) som vil medvirke til en hvis ventilation af tagrummet. SSK kan ikke fastlægge dette, som følge af den begrænsede besigtigelse af tagrummet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogens kap. 5.03.2 kap. 1., forventes det at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på <i>"Utilstrækkelig eller manglende ventilation i konstruktionen, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade"</i>. Det er især aktuelt, hvor loftskiven er efterisoleret, hvilket nedsætter temperaturen i tagrummet. I denne situation er tagrummet ikke efterisoleret.

	BB nævner under pkt. 1.3 i tilstandsrapportens skadesregistrering følgende skade: <i>K1. Der er fugtaftegninger på skotrender mod nord og syd. Note: Der er ikke målt fugt i skotrender, men det er formentlig aftegninger, fra før der blev lagt nyt tag på bygningen.</i> Ydermere anføres i pkt. 1.4: <i>K3. Aftræk fra emhætte er ikke isoleret den sidste halve meter, og aftræk er udført i 110 mm PVC rør. Note: Forholdet medfører risiko for kondens, og derved fugt i omkringliggende konstruktioner. Der er ved gennemsynet ikke konstateret nogen skade. 110 mm PVC rør er ikke lovlig at anvende som aftræksrør.</i> Ydermere anføres i pkt. 1.8: <i>K1. Der er fugtaftegninger på lægter.</i> Ovenstående skadestekster og noter, synes dækkende (SSK har dog ikke kunne se aftræksrør og skotrender), og da de ikke kan kædes sammen med en utilstrækkelig ventilation, kan det ikke forventes nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således: (K1) Tagrumsventilationen vurderes at være i underkanten, bl.a. ses isoleringen at ligge tæt mod tagbelægningen, og der er kun begrænsede luftspalter i udhængene. Note: Set i forhold til husets alder, og det at der ikke kan konstateres skader, som følge af en nedsat ventilation, skønnes forholdet at have begrænset betydning.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan med fordel skabes en bedre ventilation af tagrummet, med mindre det viser sig at der er flere "gamle hætter". Dette kan gøres ved at lave et par udluftningsriste i gavlene. Samtidig kan der skabes forbindelse mellem den ovenpå liggende nye tagbelægning, og den oprindelige tagbelægning, bl.a. ved at lave huller langs rygningen (under hætterne). Dette forventes at kunne gøres for ca. 10.000 kr. inkl. moms. Der skal bruges et mindre stillads til opgaven (ved gavlene) – omkostning hertil udgør ca. 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da der ikke foretages deciderede udskiftninger, vurderes arbejdet ikke at medføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

2. Loft i stuen hænger.

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

I opholdsstuen ses der en mindre nedbøjning, der dog er meget svær at se (foto 9).

Under nedbøjningen ses der lidt gabende samlinger, på et par brædder (foto 10).

Det vurderes at loftet er nedhængt i forhold til de øvrige loftshøjder i boligen.

Ved måling langs væggene, er der tale om mindre afvigelser på ca. 1,0 cm.

Som følge af en manglende gangbro, er det ikke muligt at konstatere eventuelle årsager til nedbøjningen.

Ad 2. Konklusion:

Der er tale om en meget begrænset nedbøjning, der ikke har nogen indflydelse på loftets funktion.

Loftet er formodentlig udført i forbindelse med tilbygningens opførelse, og har altså hængt der i mere end 40 år, hvorfor der ikke skønnes nogen risiko for at forholdet vil udvikle sig.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Ifølge Håndbogens kap. 5.03.2 kap. 9., forventes det at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på *"Unaturlige nedbøjninger eller deformationer"* i lofter.

Den konstaterede nedbøjning er inden for det man må forvente af en bygning i denne alder, og forholdet har alene kosmetisk betydning.

Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, <i>som en forbrugeroplysning</i> , have været anført således: (K0) Loftet i opholdsstuen har en mindre nedbøjning, samt enkelte gabende samlinger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der ikke er nogen decideret skade, og SSK ikke kan besigtige forholdet fuldt ud, er der ikke beregnet udbedringsomkostninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 17076



Foto 1 Oversigtsbillede set fra sydøst



Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest – bemærk hætterne langs rygningen.



Foto 3 Tagrummet er svært at besigtige, som følge af en manglende gangbro. Bagest i billedet kan man fornemme det nedhængte loft over opholdsstuen.



Foto 4 Lægterne i tagrummet fremstår generelt med lidt tørre fugtskjolder.



Foto 5 Ved en tidligere taghætte kan man se den nye tagbelægning – hættens vil i nogen grad medvirke til lidt ventilation af tagrummet (og der er muligvis flere).

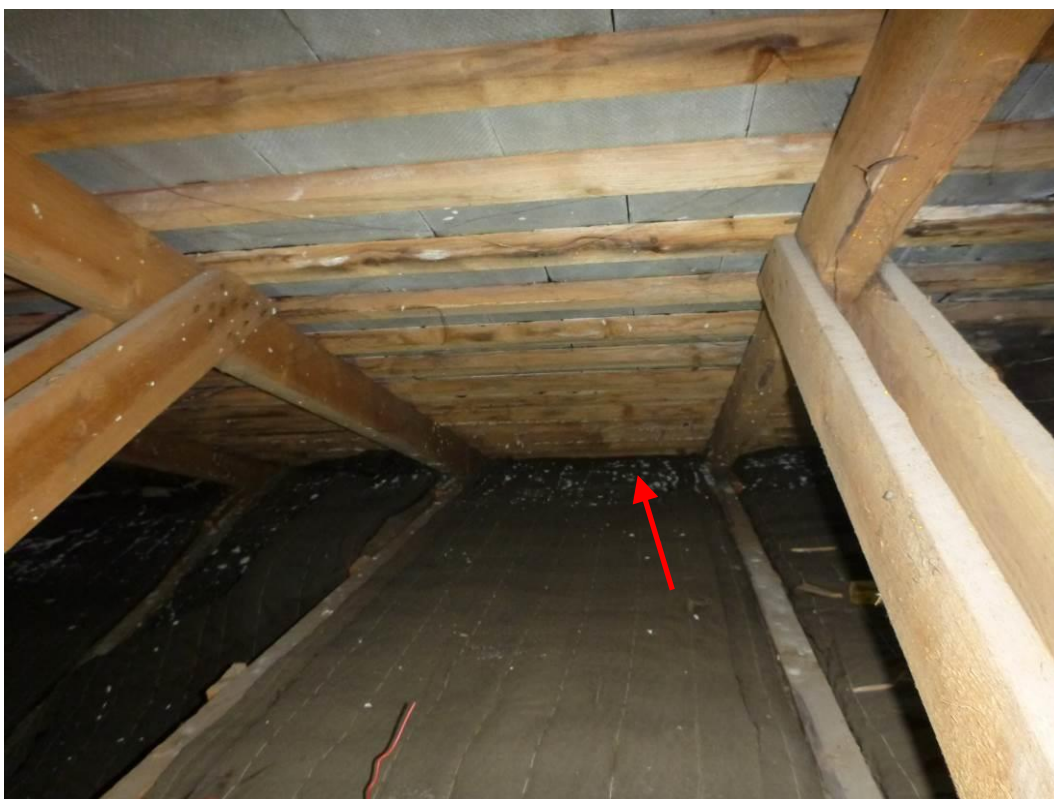


Foto 6 Isoleringen ses at ligge tæt mod den oprindelige tagbelægning.



Foto 7 Stern og underbeklædning er formodentlig skiftet i forbindelse med et nyt tag – der er kun meget begrænsede luftspalter.



Foto 8 Langs gavlene er der en anden underbeklædning, som formodentlig er den oprindelige – denne er også uden luftspalter.



Foto 9 I opholdsstuen fornemmes en meget lille nedbøjning – i det markerede område ses der lidt gabende samlinger.



Foto 10 Enkelte gabende samlinger i et ellers fint og intakt profilbræddeloft.