

	Skønsmandens erklæring
Data om ejendommen:	Ejendommen, som er opført i 1925 er i en etage med udnyttet tagetage og fuld kælder. Det samlede boligareal udgør 116 m². Ejendommen er opført i blank murværk. Den har sadeltag med tagdækning af tegl.
Oversigt over klagepunkter:	1. Ukorrekt isolering over indervægge og tag, 1. sal. 2. Defekte/manglende fuger i ydervægge i karnap mellem altan og vindue.
Klagers påstand:	Ad 1 Ukorrekt isolering: Fejlen er synlig fra loftrummet og medvirker til følgende klausul i bygningens kaskoforsikring: "Forsikringen dækker ikke svamp og insektskade, der opstår i eller udbreder sig på tagkonstruktionen". Der er tale om manglende registrering af en synlig fejl, som ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen. Ad 2 Defekte/manglende fuger: Ved afrensning af loftet i karnappen konstateredes, at overfladen var kraftigt opfugtet. Ejerskifteforsikringen har dækket udgifter til udbedring af loftet i karnappen, hvor pudsen er fornyet (beløbet er dog betalt i sin helhed over selvrisikoen).
Forklaring fra den bygnings-sagkyndige:	Ad 1 Ukorrekt isolering: Ingen specifikke bemærkninger. Ad 2 Defekte/manglende fuger: I tilstandsrapporten er generelt omtalt revnede og porøse fuger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart vejr.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at dække udgifter til udbedring af forhold under klagepunkt 1, idet der ikke er konstateret skader.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Ukorrekt isolering	Der kunne konstateres følgende: I tagetagen er pladebeklædningen på den sydvendte skunkvæg fjernet to steder, hvorved der er mulighed for at bedømme konstruktionens opbygning: Skunk Indvendig beklædning er forskelligartet, men vurderes hovedsagelig at være spånplader. Bag beklædningen er på skråvæggen isoleret med 100 mm mineraluld. Isoleringen mod skunkrummet er noget tykkere. Skunk Der er ikke indbygget dampspærre mellem den indvendige beklædning og isolering. På oversiden af spærene er monteret afstandslister, som muligvis tjener til at rette tagflugten op. Over afstandslisterne er monteret undertag af klar, uarmeret plastfolie. Undertaget er ført ca. 60 cm op i tagrummet. Der er ingen, eller næsten ingen, ventilationsafstand mellem isoleringen og undertaget.

	Skønsmandens erklæring
	Tagunderside - hanebåndsloft På underlag af afstandslisterne er monteret lægter og teglsten. I tagrummet er monteret et oplukkeligt vindue i hver af gavlene. Herudover er der ingen ventilationsåbninger i tagrummet. En grundig fugtmåling af spær og lægter i tagrummet – og af pladebeklædningen på skråvægge og skunkvægge i tagetagen – viste ingen kritisk opfugtning. Der er ikke adgang til skunkrummene. BB har derfor ikke haft mulighed for at besigtige konstruktionen her. Derimod er konstruktionsopbygningen i skråvæggene synlig fra tagrummet. Konstruktionsopbygningen svarer ikke til forskrifterne: • Der burde være indbygget dampspærre mellem isoleringen og den indvendige beklædning • Der burde være ventilationsafstand mellem isoleringen og undertaget • Undertagdugen burde være monteret mellem spæroversider og afstandslister • Den plastfolie, der er anvendt som undertag er ikke forskriftsmæssig og tillægges relativ kort levetid. Ingen af de nævnte forhold er omtalt i tilstandsrapporten. Den manglende dampspærre kan ikke – eller meget vanskeligt – bedømmes fra tagrummet. De øvrige forhold kan observeres fra tagrummet.
Ad. 1. Konklusion:	Som nævnt ovenfor er der ikke konstateret skader pga. manglerne ved konstruktionen. Det forhold, at der ikke kan tegnes bygningskaskoforsikring for tagkonstruktionen gør, efter skønsmandens opfattelse, at klagerens ønsker om at få udbedret konstruktionen er forståelig og rimelig. Udbedring kan ske ved at demontere den indvendige beklædning og isoleringen på skråvægge og skunkvægge. Desuden bortskæres undertaget. Tagstenene under-/overstryges.

	Skønsmandens erklæring
	Isoleringen genmonteres, idet det sikres en ventilationsafstand under taglæggerne på minimum 30 mm. Indvendig monteres dampspærre før montering af den indvendige beklædning.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt ovenfor er der ikke konstateret skader pga. den mangelfulde konstruktion. Alligevel burde forholdet have været nævnt i tilstandsrapporten – mindst med karakteren K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udgiften til udbedring af konstruktionen vurderes at andrage kr. 50.000,-.
Ad. 1. Forbedringer	Kr. 5.000,-.
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 1. Eventuelt	Intet.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Defekte/manglende fuger	Loftet i karnappen fremtræder nypudset, hvilket ifølge klager er sket, fordi loftet viste sig at være opfugtet og porøst. Der kunne konstateres en svag opfugtning af loftpudsen i et område langs vinduespartiet. På altanen, som befinder sig ovenpå karnappen, var en del af betonpudslaget på altangulvet hugget op. Altangulv Altanforkant Nogle mursten i rulskiftet omkring altanen var fjernet, ligesom en del fuger mellem murstenene var kradset ud. Der kunne konstateres lidt utæthed omkring rækværksceptret ved dettes gennemføring i altangulvet. Pga. de udførte foranstaltninger var det ikke muligt for skønsmanden fuldt ud at vurdere, hvorledes forholdene var på tidspunktet for BB's besigtigelse af ejendommen. Det vurderes, at årsagen til vandindtrængningen kan være utætheder i fugerne mellem murstenene i rulskiftet omkring altanen og muligvis også vandindtrængning langs et eller flere af rækværksceptrene.

	Skønsmandens erklæring
Ad. 2. Konklusion:	Udbedring kan ske ved at tætnes med elastisk fugemasse omkring sceprene gennemføring i altangulvet. I rulsiftet indmures de manglende mursten, og fuger udfuges med vandtæt mørtel. Betonslidlaget på altangulvet udbedres med vandtæt tilpudsning af de ophuggede områder.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er, under pos. 3.1 med karakteren K2, omtalt porøse og revnede fuger. Den konkrete utæthed ved altanen skønnes ikke at have været synlig for BB ved hans besigtigelse af ejendommen. Efter det oplyst var der ikke synlige fugtspor på loftet i karnappen. BB skønnes derfor ikke at have handlet ansvars-pådragende.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Den samlede udbedringsudgift skønnes at andrage kr. 25.000,-. Pudsning af loftet er, som nævnt, betalt over selvriskoen på ejerskifteforsikringen.
Ad. 2. Forbedringer	Kr. 5.000,-.
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.