

5212

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysning om ventilationsforholdene i tagkonstruktionen i tilstandsrapport xx.
Klagers påstand:	Udbedring af tagkonstruktionen så ventilationsforholdene opfylder reglerne. Samlet krav i henhold til tilbud af xx.xx..2005, kr. 202.375,00 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da der ikke er registreret skader eller tegn på skader, har den manglende ventilation ikke givet anledning til skader, og da forholdene har eksisteret i længere tid, er der heller ikke nærliggende risiko for, at der opstår skader, hvorfor der ikke er belæg for at omtale forholdet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende oplysning om ventilationsforholdene i tagkonstruktionen i tilstandsrapport 872641	På grund af pladsforholdene kunne skunkrum mod NØ og SV kun besigtiges i meget begrænset omfang fra det uudnyttede loftrum i den nordlige ende af bygningen. Hanebåndsloftet kunne ligeledes besigtiges fra det uudnyttede loftrum. I det NØ` lige skunkrum kunne der konstateres meget dårlig udført isolering langs tagfoden, samt dårlig udført isolering af den lodrette skunkvæg i den del af skunken, der kunne besigtiges. Se foto nr. 3 og 4.

	I det SV` lige skunkrum kunne der konstateres lidt defekt isolering af den lodrette skunkvæg i den nordlige ende. Se foto nr.2. På hanebåndsloftet kunne det konstateres, at den vandrette isolering var lagt helt ud til bagsiden af betontagstenene. Se foto nr. 1 Der kunne ikke måles unormal fugt i hverken spær eller lægter, og der kunne ikke konstateres tegn på skader som følge af isolerings/ventilationsforholdene.
Ad 1. Konklusion:	Isoleringen i skunken mod NØ er ikke udført håndværksmæssig korrekt, og ventilationen af skunkrummet er delvist blokeret af isoleringen langs tagfoden. Den vandrette isolering på hanebåndsloftet, der ligger helt ud til bagsiden af betontagstenene, hindrer korrekt ventilation mellem isolering og tagsten langs skråvæggen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under bemærkningerne på side 6 i tilstandsrapporten, burde der have været gjort opmærksom på, at skunkrum, på grund af pladsforholdene i skunkene, kun var besigtiget i meget begrænset omfang fra det uudnyttede loftrum. Isoleringen af den lodrette skunkvæg mod SV burde have været bemærket i tilstandsrapporten og givet karakteren K1. Isoleringen i det NØ` lige skunkrum samt isoleringen ud mod bagsiden af tagstenene på hanebåndsloftet burde have været bemærket i tilstandsrapporten og givet karakteren K3. Risikoen for følgeskader, på grund af den udførte isolering, burde have været kommenteret i en note. Da skunkrum kun kunne besigtiges i meget begrænset omfang, burde der have været givet karakteren UN generelt, vedrørende isoleringsforholdene i skråvæggene og i skunke.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det skønnes, at den billigste udbedring af forholdene vil være at nedrive tagstenene og fjerne lægterne og derefter isolere skunke og skråvægge korrekt. Da de eksisterende betontagsten er understrøget med bitumen, kan de ikke genanvendes. Istedet oplægges nye betontagsten, f.eks. Dobbelt-S med Danflock systemfuge, der ikke kræver undertag. Omkostningerne hertil anslås til ca. kr. 140.000,00 incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Da udbedring har til formål at sikre korrekt ventilation og isolering af tagkonstruktionen, skønnes udbedringen ikke at medføre en forbedring i økonomisk forstand.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.