

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ved mødets start blev sagens klagepunkter "skåret til", og nedenstående var sagens parter enige om: 1. Underdimensionering af spærkonstruktion over stue 2. Manglende ventilation af tagkonstruktion, og som følge heraf forekomst af skimmel. 3. Opstigende fugt i vægge, og som følge heraf forekomst af skimmel på vægge. 4. For lavt placeret og underdimensionerede tagrender. 5. Ventilation fra badeværelse går til soveværelse.
Klagers påstand:	Af klageskrift af xx.xx.2007 fremgår det at aktuelle klagepunkter fremgår af vedlagt brev. Til trods for sagens omfattende dokumentsamling, har det ikke været muligt at identificere noget brev der relaterer til klageskema. Sagens klagepunkter er sammenfattet af sagens øvrige dokumenter og syn og skønsforretningens indledning. Klagen går på mangelfuld beskrivelse af ovenstående punkter i tilstandsrapport nr. xx af den x.xx.06 Ovenstående klagepunkter baseres på diverse rapporter udarbejdet af xx Arkitekt & bygningsrådgivning, xx. og Teknologisk Institut
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2007 og xx.xx.2007, gennemgår indklagede dennes opfattelse af sagens forløb og dennes argumenter for at sagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og ca. 5 grader.
Øvrige forhold:	Der var af klager foretaget nedtagning af lofter og vægbeklædninger i både stue og værelser, som følge af igangværende istandsættelse af ejendommen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Underdimensionering af tagkonstruktion over stue: • Stuens udstrækning er 8,1 m. lang og 4,6 m. bred • På tværs ca. midt i stuen ses jerndrager lagt på tværs af stue. • Over stuen ses spærkonstruktion i dimensionen 63 x 150 mm. pr. ca. 900 mm. i et spænd på 5.5 meter. • Loft i stuen er nu nedtaget, ovenstående konstateringer har ikke tidligere været konstaterbare p.g.a. loft. • Det oplyses, at der ikke har været loftlemme eller lignende, der kunne have givet afgang til tagkonstruktionens underside. • Set udefra ses der tydelig sænkning i tagkonstruktionens overflade over stuens SV-lige hjørne. • Der ses ikke deformationer i lignende grad på den øvrige tagflade. • Det påpeges fra klagers rådgiver at taget tillige ikke er fastgjort, for vindsug. • På underside af tagbrædder kan der konstateres mørke områder, der tyder på forekomst af skimmel. • I tilstandsrapporten er der bebærkning om: "fine sprækker i overfladen på tagpap", karakter K1
Ad 1. Konklusion:	Indefra har det ikke for den bygningssagkyndige været muligt at konstatere deformationen i tagkonstruktionen, forekomst af skimmel eller manglende fastgørelser, som følge af det nu nedtagede loft. Men set udefra på en stige, har det også den xx.xx.2006 været muligt at se deformationer i tagfladen. Deformationerne vurderes at skyldes flere års belastning af sne og lignende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet angående lunken på taget over stuen mod SV burde have været konstateret af den bygningssagkyndige, og bemærket i tilstandsrapporten og have fået karakteren K3 eller som UN.

Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	En udbedring/forstærkning af tagkonstruktionen over stuens SV-lige hjørne, er på baggrund af de andre forekomne skader ikke formålstjenligt. Det mest rationelle vil være at udskifte tagkonstruktionen helt og derved opnå en konstruktion der har tilstrækkelig styrke, som er fastgjort og som ikke har forekomst af skimmel. Pris på udskiftning af 25 kvm tag anslås til kr. 75.000.- incl. moms. En udbedring/forstærkning af tagkonstruktionen alene er foreslået af ejerskifteforsikringsselskabets konsulent ved at oplægge supplerende jerndrager til en pris af kr. 10.000,- incl. moms. Forsikringens forslag kan bruges alene til udbedring af nedbøjning, men er utilstrækkeligt set i forhold til tagkonstruktionens øvrige nu synlige problemer.
Ad 1. Forbedringer:	Nuværende tagbelægnings alder er ukendt, men vurderes til mellem 5-10 år. På den baggrund vurderes forbedringen at repræsentere en værdi på kr. 7.500,- incl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke sket forligsdrøftelse, da undertegnede ved gennemgangen ikke havde et umiddelbart overblik over skadesbillede og økonomiske konsekvenser heraf.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Manglende ventilation af tagkonstruktion, og som følge heraf forekomst af skimmel: • På husets facader mod syd kan konstateres at der i husets østlige ende er ventilationsrist mellem hvert 2. spær. I husets vestlige ende (stueenden) er der udluftningsrist i midten og i hver side (3 i alt). • På husets facade mod nord, kan konstateres, at der i husets østlige ende er ventilationsriste mellem hvert 2. spær. I husets vestlige ende er der én ventilationsrist, men til gengæld flere huller i tagrem over vindue og dør, der er beregnet til ventilation. • Set fra stuen er der en ventilationsrist synlig mod syd. Denne rist er stoppet til. • Ved markering på væg kan det ses hvor tidligere loft i stuen har været. • Ventilationen fra facade til facade er blokeret midt i stuen af tidligere omtalt drager. • Som nævnt under ad 1 forekommer der skimmel på tagbrædders underside. • Klagers rådgiver gør opmærksom på at der generelt i huset er typisk lugt, som følge af forekomst af skimmel. • Der er ikke nævnt forhold i tilstandsrapport, der omhandler mangelfuld ventilation i tagkonstruktion.
Ad 2. Konklusion:	I begge facader forekommer der ventilationshuller til ventilation af tagkonstruktion. Om omfanget af ventilationsriste er tilstrækkeligt eller ej, er ikke umiddelbart konstaterbart. Der skal en nøjere opmåling til for at konstatere om dette er tilfældet, hvilket vurderes som værende udenfor ordningen. Da forholdene over loft ikke har været synlige, har det ikke været muligt at se de problematiske forhold, som har været tilfældet med nærværende tagkonstruktion i.h.t. ovenstående. Det kan ikke ses af håndbogen at lugt i huset skal indgå som en del af gennemgangen. Der står til gengæld at gennemgangen er visuel.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der vedrørende ventilation af tagkonstruktion er begået fejl og forsømmelser af den bygningssagkyndige.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Til udbedring/udskiftning af taget er der indhentet tilbud af klager fra tømmerfirma. Der tilbydes udskiftning af hele tagkonstruktionen 155 kvm for kr. 517,706, 25 incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Grundet eksisterende tagbelægnings alder fratrækkes 35.000 kr. som forbedring + forbedring af isolering repræsentere kr. 100.000,- . Samlet forbedring 135.000 kr. incl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke sket forligsdrøftelse, da undertegnede ved gennemgangen ikke havde et umiddelbart overblik over skadesbillede og økonomiske konsekvenser heraf.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Opstigende fugt i vægge, og som følge heraf forekomst af skimmel på vægge: • På anvisning af klagers rådgiver, er fugtigheden i væggen i soveværelset målt. Der kan konstateres at fugtigheden i vægge i soveværelset er meget varierende, og ikke specielt meget fugtig nedefra • Væggen er en massiv 19 cm gasbetonvæg, der som følge af sin konstruktion er en vægtype med mange kuldebroer og generelt med ringe isoleringsevne. Netop dette forhold vil medføre kondensdannelse på væggens inderside. Kondensdannelse kan være meget varierende alt efter aktiviteter inde i huset, kombineret med udvendige vejrforhold. • I soveværelse er der fjernet tapet (glasvæv) for at eftervise forekomst af skimmel bag tapet. • Den bygningssagkyndige gør opmærksom på at der side 4, under bemærkninger punkt 2, er skrevet: "Huset var beboet, der var meget bohavede opmagasineret i flere rum". Dette som følge af at der forekom ekstraordinær mængde bohavede i forbindelse med gennemgang af huset. • I soveværelse oplyser klager at der var monteret fodpaneler med ventilationshuller. Hvilket denne mener skulle give anledning til mistanke. • Gulvbelægningen i soveværelset er anderledes end i den resterende del af huset, som om dette gulv har været skiftet. Dette mener klager ligeledes burde give anledning til mistanke. • Forekomsten af fugt i ydervæggene kan ikke fastlægges ud fra det nu forekommende fugtbillede, da forholdene ved gennemgangen den xx.xx.2006, kan have været markant anderledes. • Der er ikke bemærket forhold i tilstandsrapporten som vedrører fugt i ydervægge eller forekomst af skimmel i forbindelse hermed.
Ad 3. Konklusion:	Hvor der er fjernet tapet kan der konstateres forekomst af skimmel. Der kan ikke konstateres et entydigt billede af, at der er opstigende fugt i ydervægge. Der kan konstateres områder hvor fugtigheden er højere, hvilket vurderes at kunne

	skyldes generel kondensdannelse på ydervæggens inderside.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Som følge af megen indbo, ikke noget entydigt konstaterbart fugtbillede, og at forekomst af skimmel kun p.t. ses i forbindelse med fjernet tapet, vurderes det ikke at den bygningssagkyndige har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette punkt.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Den korrekte udbedringsmetode af nærværende forhold, kan ikke umiddelbart entydigt fastlægges. Det vurderes ikke tilstrækkeligt at indlægge membran mellem fundament og ydervæg. Der er indhentet pris på indlæggelse af membran på kr. 38.190,- incl. moms. For at undgå kondensdannelse på ydervægge skal ydervæggene isoleres udefra, hvilket der ikke foreligger konkret tilbud på. Pris vurderes til kr. 150.000,- incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes at halvdelen af isoleringens værdi er forbedring, som følge af besparelse på varmeregningen. Den resterende del vurderes som en nødvendighed for at undgå kondensdannelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke sket forligsdrøftelse, da undertegnede ved gennemgangen ikke havde et umiddelbart overblik over skadesbillede og økonomiske konsekvenser heraf.
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	For lavt placeret og underdimensioneret tagrender: • Der er kun tagrender på husets nordlige facade. • Tagrende er placeret under fodblik i h.t. foto. • Der er kun et nedløb, i tagrendens NV-lige ende. • Ifølge klager er skjold på NØ-ligt hushjørne forårsaget at tagrende løber over.
Ad 4. Konklusion:	Tagrende er underdimensioneret og det er for lidt med kun et nedløb (dette undersøgt via www.plastmo.dk) . Om tagrenden skulle være placeret højere er ikke klart. At tagrenden løber over vurderes som en følge af for lille tagrende og kun et nedløb. At skjold på væg alene skulle komme fra at tagrende løber over vurderes ikke godtgjort.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke som den bygningssagkyndiges opgave at vurdere/beregne kapacitet på tagrender og tilhørende nedløb. Håndbog, angiver ikke focus-områder for tagrender og nedløb Da der ikke er entydigt skade som følge af tagrendens manglende kapacitet vurderes, der ikke at være begået fejl og forsømmelser.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Montering af ny tagrende med tilhørende nedløb, vurderes at koste kr. 18.750,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke sket forligsdrøftelse, da undertegnede ved gennemgangen ikke havde et umiddelbart overblik over skadesbillede og økonomiske konsekvenser heraf.
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	Ventilation går fra badeværelse til soveværelse: • Ved at inspicere aftræk fra henholdsvis badeværelse og soveværelse kan det konstateres at aftræk i de respektive rum er placeret sammested, men efter klappen går aftrækket i en vinkel på 45 grader op gennem loft/tag. De to aftræk har ikke fysisk forbindelse med hinanden • Der kan ikke trænge luft fra badeværelse til soveværelse, som følge af aftrækkets konstruktion.
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes ikke at nærværende forhold har været undersøgt til bunds. Havde det det ville man have konstateret at der ikke var problem forbundet med nærværende.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelser begået.
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen udgifter.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen forbedringer
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt	