

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9052

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Beskrivelse af tagkonstruktionens tilstand i pkt.8.1 er misvisende anført til "K1". Utætheder kort efter ejerskifte bevirker, at tagdækningen m.v. nu skal udskiftes.
Klagers påstand:	Ejerskifteforsikring har konstateret utæthed pga. mosbe- groning på tagflader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var for ca. 1½ år siden ikke tegn på utæthed i tagdæk- ning. Alle loft-vægflader fremstod uden skjolder. Sælger oplyse, at der ikke i 22 år havde været utætheder over- hovedet. Mener årsagen er opstået som følge af den nye tætte lofts- konstruktion uden samtidig forbedring af ventilationsforhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, solskin + 18 ° C,
Øvrige forhold:	XX har anerkendt dækning af nyt tag med 20% pga. dårlige vedligeholdelse.

KK's forklaring:

Besigtigede huset i marts og april 2008. Fik lov at overtage det i august 2008 og flyttede ind pr. 22.09.08.

Lofter og vægge blev rensed. Beklædning på alle vægge blev fjernet. Lofter i stue-værelser og gang blev spartlede og påsat væv/maling. Lofter i bad, køkken og forstue forblev gips-plader men malede.

KK og deres maler bemærkede ikke tegn på fugtskjolder under arbejdets udførelse.

31.okt. 2008 dryppede vand fra loft i soveværelse (mrk. x-1). Det var regnvejr.

Pr. nytårsdag 2009 opstod flere dryp/nedsivning gennem lofter; såvel 4 steder i sove-værelse (x-1+2+3+4) som i opholdsstue langs vinduesparti (mrk. x-5) og over spiseplads (x-5). Det var frostvejr. I bad og køkken dryppede det omkring aftræk i lofter (x-6+7).

Ejerskifteforsikringen har deltaget i skadesvurderingen (se forsikringsbilag). Bl.a. er der udført en ingeniørrapport (21.01.09), som fortrinsvis konkludere, at skadeårsag skal findes i manglende ventilation af tagrum samt utæthed i aftrækshætter og loftslem.

En anden taksatorrapport (27.02.09) anfører utæthed i pladesamlinger som primær årsag.

KK oplyser, at der ikke siden januar har været synlige tegn på dryp/utætheder indvendigt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Udvendigt:	Huset er opført 1967. B-6 bølgeeternitplader med 15 ° hældning og spær 15 cm. Delvis lavt loftsrum/delvis paralleltag. 100 mm Rockwool-vingemåtter med alukraft. 40x60 cm gipsplader på spredt forskalling. (Foto 1+2+3+4). Nyere tagrender/fodblik og ovenlysvinduer. ----- <u>Tagflade øst</u> (Foto 5 – 13): Tagplader fremstår generelt intakte. 1 - 2 plader har skår, som kan være opstået i forbindelse med nyere undersøgelse, (foto 11). Del af tagflade ca. fra skorsten hen mod nordgavl har mindre mosbegrøning, (foto 2+5+9+11). Øvrig del mod sydgavl har tiltagende begrøning; navnlig under TV-antenne; (Fugle-efterladenskaber); (foto 4+10+12). <u>Tagflade vest</u> (Foto 14 - 19): Tagplader fremstår generelt intakte. 3 – 4 plader (hen mod nordgavl) har skår i kanter, (foto 17+18+19). Begrøningen er fortrinsvis fra sydgavl under TV-antenne, og aftager hen ad tagfladen. Tagplader slutter tæt til hinanden med tætte skruer/skiver. Nederste række plader har i et vist omfang været aftaget i forbindelse med undersøgelsen og "drypper" i udhæng (Dvs. at plader mangler opklodsning ved tagfod). Partielt ses mosdannelse op under pladesamlinger, hvilket kan give anledning til indsivning af nedbør. Partielt i overflader ses "krads"/ridser, som tyder på, at der tidligere er blevet udført afrensning (foto 5+6+9).
Ad 1. Konklusion:	Langtids mos - og anden belægning kan danne grundlag for klimaskader i pladers overflader. Mosbevoksning under pladesamlinger vil medføre fugtsugning og løftning af plader ved frost. Der ses ikke på tagflader tegn på revner i tagplader, hvorfra vand kan være trængt ned.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<u>Ad 1. Loftsrums:</u>	Begrænset del af loftsrums er visuelt tilgængeligt fra lem pga. lav højde og manglende gangbro, (foto 20 - 27). Der ses rund ventil i den ene gavl (foto 20+25). På synlige steder ses ikke tegn på kondensfugt. (Mørke skjolder på fotos er nuancer i træværk). Ved lem ses alu-dampspærre i oprindelige 100 mm isoleringsmåtter, (foto 26). Kun i 2 spærfag er det muligt at se, at måtter giver begrænset ventilation ned til spærfod (foto 23+24).
Konklusion:	Loftsrums skønnes at have for lidt ventilation generelt. Dermed er der risiko for periodevis kondensfugt.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<u>Ad 1: Indvendigt i beboelse:</u>	Loffer og vægge fremstår overalt med nyere istandsættelse. I soveværelset ses 3 steder skjolder med skimmeldannelse (foto 28+30+31). I garderober på ubehandlet gipsplade i kanten (foto 29); og i bagklædning på indbygget skab (foto 32). I stue på ydervæg. I bad mindre skjold (foto 33) og i køkken ved tilslutning til emhætte (foto 34). (Tape er påsat af KK).
Konklusion:	Nævnte skjolder er tegn på nedsivende fugt, som indikerer risiko for skimmel-råddannelse i konstruktioner.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pkt. 8.1:</u> "K1 - let mosbegroning på tagfladen mod øst". Det skønnes, at omfang af mos/slam ikke har ændret sig meget på 1½ år. (KK har fjernet stor gran ved indgangsparti). Selv mindre bevoksning mellem plader kan på sigt skabe adgang for nedbør, som dermed giver risiko for skade på andre bygningsdele = K3 + bemærkning om større areal med mosdannelse. Besigtigelse fra lem er noteret side 6 pkt. 2 + side 9. pkt. 8.8. <u>Pkt. 8.8:</u> "K1 – ventilation i tagrummet er utilstrækkeligt og ikke jævnt fordelt". Skønnes korrekt beskrevet men med forkert karakter. Risiko for fugtskader på andre bygningsdele vil betyde K3.

	Ud fra KK's og BB's beskrivelser af indvendig tilstand ved hhv. udførelse af TR og på tidspunkt for indvendig renovering skønnes det d.d. ikke muligt at afgøre, hvorvidt der kan have været visuelle spor i loft/vægge. Det er ikke pr. dato for skønsforretningen muligt at afklare årsager til, at der først efter ejerskifte er opstået fugtskader.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Uklart omfang af reparation ved aftrækskanaler. Udskiftning af tagplader - uden samtidig udførelse af isolering og andre forbedringer - er oplyst skønsmæssigt til kr. 80.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Nedslidning i forhold til nyværdi skønnet ud fra F&P's levetidstabel til 48%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Forelå ikke
Ad 1. Eventuelt:	