

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/00904

Besigtigelsesdato:	Mandag den 14.05.2018, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygnings sagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skøns mødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertaget er fuldstændigt dækket af skimmel. Dette forhold har også været til stede ved Tilstandsrapportens udfærdigelse (ifølge vedlagte rapport fra TI).
Klagers påstand:	Skift af undertag samt sanering af spær. Sanering af alt indbo og løsøre på 1. sal.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	B.S. mener via registreringen af den utætte dampspærre at have oplyst om problemstillingen. Hvis dampspærren havde været tæt, da ville ventilationen have været tilstrækkelig. Den manglende udskiftning/reparation af dampspærren er et udtryk for passivitet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	24°C og solskin.
Øvrige forhold:	Huset var under restaurering. 1. salen var tømt for indbo.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Undertaget er fuldstændigt dækket af skimmel. Dette forhold har også været til stede ved Tilstandsrapportens udfærdigelse (ifølge vedlagte rapport fra TI).	Ejendommens tagetage består af hanebåndsspær med glaserede teglsten oplagt i 1999. Der er diffusionsåbent undertag (banevare). Isoleringen er placeret op mod undertaget og under isoleringen er der en meget utæt dampspærre af alukraft, som inde i skunkrummet er søgt udbedret med plastfolie. I tagrum over hanebåndsløftet ses, at der er dannet skimmelsvamp på undertag og spær. Ventilationen af tagrum sker via et indmuret drænrør i hver gavltrekant. Der er ingen ventilation i skunkrum og op langs skråvægge. Skunkrum er såkaldte varme skunkrum.
Ad 1. Konklusion:	Konstruktionsopbygningen er korrekt når der er anvendt diffusionsåbent undertag, men dette er under forudsætningen, at der er udført en tæt dampspærre. Det kan konstateres at dampspærren i forbindelse med besigtigelsen den 17.08.2015 ikke var tæt, men med mange revner/huller. Dampspærren er ifølge klager udbedret via sælger, men ved besigtigelsen den 14.05.2018 kunne S.S. konstatere at dampspærren stadig ikke var tæt. Havde dampspærren været tæt, da vurderes det at den smule fugt, der trods alt ville trænge ud i isoleringen, ville fortsætte ud gennem undertaget og ventileres væk via luftrummen under teglstensprofiler. S.S. kan ikke afvise, at skimmelsvampdannelse kan være opstået efter besigtigelsen den 17.08.2015.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 1.13 Dampspærre registreret: K3. Dampspærre i skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrydning af tagkonstruktion. Note: Der bør snarest udføres en tætning af dampspærre, eventuel ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som konstateret den 14.05.2018: Pkt. 1.10 Undertag. K1. Via loftslem ses der skimmelsvampdannelse på undertag og spær i tagrum. Note: Se i øvrigt pkt. 1.11 og 1.13. Skimmelsvampdannelsen bør ikke videreudvikle sig. Kan være sundhedsskadelig, hvis loftlem ikke holdes tæt.

	<p>Pkt. 1.11. Ventilation. K1. Der er kun lidt ventilation i loftrum. Note: Mere ventilation vil være tilrådelig.</p> <p>Pkt. 1.13. Dampspærre. K. 3. Dampspærre i skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrydning af tagkonstruktion. Note: Der bør snarest udføres en ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen.</p> <p>Såfremt der ikke var synlig skimmelsvamp den 17.08.2015 vurderes det at pkt. 1.10 ikke skulle skrives.</p>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til nedtagning af gipsvægge og loft, dampspærre, loftisolering m.m., afrensning af skimmelsvamp over hanebånd, etablering af supplerende ventilationshuller i gavltrekanter samt etablering af ny tæt dampspærre, loftisolering og gipsbeklædning skønnes til kr. 55.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.