

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Tilbygning: Forkert taghældning og for stor spærafstand – lunger med vandpytter på tagfladen. Isoleringsforholdene i tagkonstruktionen er ikke udført korrekt, der dannes kondens i konstruktionen og vand trænger ned gennem loftet. Oprindelige hus: Gulve i stue og på 1.sal fjedrer og knirker på grund af for stor afstand mellem bjælkerne.
Klagers påstand:	Klager mener at tagpappen må være utæt, fordi der er trængt vand ned gennem loftet, eller der dannes kondens i tagkonstruktionen. Gulve fjedrer og knirker især morgen og aften. Efter fjernelse af tæpper kan det ses at gulvbrædderne er sømmet oven ned og i flere brædder er der isat skruer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige var ikke tilstede men var repræsenteret af sin arbejdsgiver, xxxxxxxxxxxx (xxx). xxx henholder sig til skrivelse af xx.xx.04.hvor klagen afvises som dækningsberettiget af BB.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – ca. 3 grader.
Øvrige forhold:	Tilbygningen er med fladt tag og er ikke registreret med selvstændig litra, men er i rapporten en del af bygning A og udgør ca. 38 kvm.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tilbygning: Forkert taghældning og for stor spærafstand – lunger med vandpytter på tagfladen. Isoleringsforholdene i tagkonstruktionen er ikke udført korrekt, der dannes kondens i konstruktionen og vand trænger ned gennem loftet.	Bygningen er opført i 19xx og er på ca. 38 kvm og udført med fladt tag belagt med tagpap. Det vurderes at tagpappen er den oprindelige. Der er ca. 5 cm fald fra facade til facade, ca. 8m. Tagspær er 4x8", spærafstand ca. 75 cm, spærene ligger parallelt med facaden, aftegninger af spær ses tydeligt i tagfladen og som kuldebrostriber på loftet. Der er 40 cm tagudhæng med udluftningsspalter på de tre frie sider. Der er ikke etableret udluftning ved gavlen på huset. Der forekommer mindre lunger i tagfladen. Langs hele tagkanten mod tagrenden er der udført langsgående reparationslap på ca. 30 cm bredde. Tagpappen er intakt og uden revner eller dampbuler, der ses ingen tegn på skader, bortset fra inddækningen mellem vindskeder på huset og tagpappen hvor der er risiko for at vand kan trænge ned i udhænget. Indvendig har KK fjernet loftbeklædningen på ca. ½ kvm ved den nordlige facade. På dette sted kan det konstateres at hulrummet mellem loft og tagunderlagsplade er helt udfyldt med isolering, 200 mm. På undersiden af tagpladen ses mørke skjolder efter fugt. I dag var træværket tørt.
Ad 1. Konklusion:	Da spærene løber parallelt med facaderne, og der ikke er udført ventilationsspalte ved gavlen mod det oprindelige hus, er ventilationen mellem isolering og tagflade meget begrænset. Der er risiko for kondensdannelse på undersiden, og for at vand trænger ned gennem loftet. Det kan heller ikke udelukkes, at der kan trænge vand ned ved den mangelfulde inddækning mellem vindskeder og tag. Vandet kan trænge ind og løbe over dampspærren til samling eller utæthed.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB kunne se den manglende udluftning langs gavlen mod det oprindelige hus og burde have registreret skaden i tilstandsrapporten med K2 eller K3, ligeledes burde manglende inddækning ved vindskederne være registreret med K2 eller K3. Det er skønsmandens vurdering at lungerne i tagfladen har en beskeden størrelse, og at de ikke skal give anledning til registrering i TR. Spærafstanden vurderes at være passende. I 1979 var der ikke krav til min. fald på paptage.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at etablering af udluftning mod gavlen på det oprindelige hus kan udføres for Kr. 8.000,00

Ad1. Forbedringer:	Da der er tale om en konstruktionsfejl, er der ingen forbedringsdel.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Udover ovennævnte etablering af udluftning, skal der etableres en luftspalte mellem tagunderlagsplade og overside isolering. Da der er tale om en skjult fejl mener jeg ikke at skaden var registrerbar.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Oprindelige hus: Huset: Gulve i stue og på 1.sal fjedrer og knirker på grund af for stor afstand mellem bjælkerne.	Bygningen er opført i 19xx med et bebygget areal på 55 kvm. Klagen omfatter gulve i stue og to værelser på 1.sal, i alt ca. 48 kvm, hvor KK har fjernet "væg til væg" belægningen i alle rum. Gulve er de oprindelige fra 19xx, 2-stavs bølgeparket. Bjælkeafstanden er målt til 85 cm i stueplan og 85-90 cm på 1.sal. Det vurderes at bjælker er min. 6". Det vurderes at gulvbrædderne oprindeligt er sømmet fordækt, og derefter sømmet oven ned formentlig på grund af knirke lyde. Senere er der stedvis isat skruer for yderligere afhjælpning. Det kan konstateres at gulve knirker stedvis og især i ganglinien mellem spisebordet og facaden (1 kvm). På 1.sal er det især i værelset mod vest at gulvet knirker, her ses også en del svindrevner mellem brædderne.
Ad 1. Konklusion:	Det er en helt gængs konstruktion og udført efter datidens normer og metoder. Det er ikke ualmindeligt at disse gulve begynder at knirke, fordi skråsømningen med tiden trækkes lidt ud og ved gangbelastning gnider træet mod sømmet og giver knirkelyde, ligesom der kan opstå give knirkelyde under gangbelastning fra fer- og notsamlingerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at der ikke er sket forsømmelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. BB har ikke haft mulighed for at se de udførte eftersømninger og skruer på grund af "væg til væg" belægning. På side 6 i TR under bemærkninger er anført at gulve under væg-til-væg tæpper ikke er besigtiget. I sælgeroplysningerne er ikke anført skader ved gulve under tæpper.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En udskiftning af gulvene vurderes at koste Kr. 70.000,00
Ad1. Forbedringer:	Forbedringsdelen på et ca. 60 år gammelt gulv vurderes til 80 % Kr. 56.000,00
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuel	Ingen bem.