

5224

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	I den udførte Tilstandsrapport er tagkonstruktionen givet "K1". En ny TR har nu givet samme forhold "K3" således, at det medfører nedslag i salgsprisen for KK på ca. 177.500.- kr. incl. moms.
Klagers påstand:	KK opfattede bemærkning og karakter i TR, som værende bagatel. Sammen med daværende sælger konstaterede KK, at der nu var etableret de anbefalede "træbøjler" overalt; som anført i TR. Som ikke-fagmand mente KK, det således var korrekt udført, indtil en ny bygningssagkyndig nu oplyser, at forholdet er en kritisk skade.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder "K1" er korrekt for daværende forhold. Han blev ikke bedt om genbesigtigelse, efter at sælger havde udført den anbefalede udbedring. Har ikke set bygningstegninger. Mener det er overdrevet, at give "K3" selv om der partielt er kontakt mellem isolering og folie samt, at der skal ske udskiftning af undertag m.v.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, regnvejr, + 2 gr.
Øvrige forhold:	KK har ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktion:	<u>Huset</u> opført 1985-86. Hanebåndsspærfag 45 gr. Undertag "Halotén" på 25 mm afstandslister; vingetegl-sten. Folien er ført langs med topplanke i kip med ventilspalte. Kun udført én skunklem i alt. Adgangsløb til spidsloft er udefra i gavl. <u>Tegning angiver</u>: spær 150 mm, påføring (100 mm), isolering 200 mm, ventilation 1:500 (50 mm afstand). - Se S+S-bilag. Der er adgang til loftrum på gangbro fra gavl (foto1). I hvert spær-fag (85 – 92 cm) ses isat "træbøjle" i midten (foto 7+11+12+14). Lister har længde som skråvæg ca. 250 cm, (foto 9). Liste er fastklemt for at presse tagfolie op mod taglægte, (foto 2+3+6+7+8+12). Der spores ikke tegn på kondensfugt i spær. I alle mellemrum (spær-spær) har træliste ikke bevirket, at folien holdes fri af kontakt til isoleringsmateriale (foto 2+3+6+8+11+12). Dermed er kravet om fri afstand 50 mm ikke overholdt. KK oplyser, at der ikke i hans ejertid er sket ændringer i tagrum, bortset fra prøve-optagning af et stk. bøjle (foto 9+13). Foto 4+5: Rum over kvist. Foto 16: Skunkrum fra skunklem.
Ad 1. Konklusion:	Teoretisk er der 50 mm afstand mellem tagfolie og isolering. I praksis kan isoleringsbatts fylde mere, hvor de ikke er tilpasset korrekt (foto 2+6+8). Lister (træbøjler) har ikke sikret, at der overalt er 50 mm fri luftspalte fra skunkrum op til spidsloft; bl.a. på grund af manglende adgang til montage fra skunkrum. Det skønnes, at folien ikke er blevet opsat tilstrækkeligt udspændt ved opførelsen. Fri afstand (uden berøring mellem folie og isolering) skal sikre god ventilation til/fra tag- og skunkrum således, at stillestående luft ikke giver anledning til kondensfugt og fugtopsugning i træværk. Jfr. Anvisning fra fabrikant og SBI-anvisning 189.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR pos. 8.11: "K1" – <i>i felterne mellem de første spær ved lemmen er undertaget i berøring med isoleringen og ventilation begrænses på dette sted</i>". Noter: <i>"I hovedparten af tagkonstruktionen er der monteret træbøjler som sikrer, at der er ventilation mellem undertaget og isoleringen.</i> <i>Dette er sælger opmærksom på og oplyser, at han etablerer tilsvarende bøjler imellem alle spærene"</i>.

	Det kan ikke vurderes nu, i hvilket omfang der var bøjler og kontakt mellem folie og isolering pr. xx.xx.01, i forhold til den nye TR pr. xx.xx.05. Hindring af korrekt ventilation skønnes at være funktionssvigt; = "K2". Risiko for manglende ventilation til tag- skunkrum skønnes minimal, da der er over 1:500 samlet ventilationsareal. Der kunne ikke spores tegn på at være opstået skader i tagkonstruktionen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	For etablering af total fri afstand mellem folie og isolering i hvert spærfag kan der suppleres med ekstra træbøjler; evt. ved nedføring af byggeplader el. lign. For korrekt montage skal der etableres adgang til de lukkede skunkrum fra altangavl. Skønnes derfor ca. 16.000 – 25.000. - kr. .
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes ikke at tilføre ny værdiforbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden lagde op til parterne om at finde en praktisk løsning, så den planlagte hushandel kan afsluttes hurtigt.
Ad 1. Eventuelt:	S+S-bilag bygningstegninger bedes retur til KK.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.:	
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	