

7059

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Pletter på indervæg mod garage i sydøstligt værelse. 2. Tagnedløb delvist ureglementeret udført. 3. Kun 3 tagnedløb i forhold til tagfladen. 4. Muret afslutning ved ny dør mod haven. 5. Fugt i udhæng i venstre del af facade mod vejen. 6. Håndværksmæssig stand af carport.
Klagers påstand:	Ovennævnte forhold er slet ikke eller mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Synspunkterne i mailen af xx.xx. 2007 fastholdes: Ad 2: Tagnedløb mod have er givet fejlkarakteren K1, da risikoen for fugtskade vurderes som minimal, og der er ikke noget der tyder på fejl ved de 2 øvrige. Ad 4: Forholdet betragtes som kosmetisk. Ad 5: Der var ikke tegn på problemer med afvandingen, men der er noteret at der er begrænset / mangelfuldt fald i tagrender. Ad 6: Carport er af sælger oplyst som selvbyg. Der er i rapporten anført mangelfuld vindafstivning, placering af beklædning tæt på terræn og manglende afdækning af stern.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og + 13 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Pletter på indervæg i mod garage i sydøstligt værelse	Ydervæggen er opbygget som en hulmur med teglsten udvendig og let pladekonstruktion indvendigt. Der var stadigvæk skjolder at se på væggen selv om den var blevet malerbehandlet. Ved fugtmåling blev der konstateret 12 % i beklædningspladen i det skjoldede område og lidt mere ved gulvet, op til 15 % her. Der blev ikke fundet utætheder ved taget eller tagnedløbet udenfor, ligesom der heller ingen rørinstallationer var i det pågældende vægområde. Der var ingen udluftningsventil i det pågældende rum, og radiatoren var monteret i det modsatte hjørne af rummet, ved gangskillevæggen. Har der været lidt for høj luftfugtighed i rummet og måske lidt dårlig isolering (kuldebro) i det pågældende område, eventuelt kombineret med stillestående luft på grund af møbler, vil der ske kondens her. Medvirkende kan også være en mangelfuld dampspærre bag beklædningspladen. Da der tidligere har været built-up tag, som er ændret til nyt saddetag, kunne årsagen også være en ældre utæthed ved taget.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke i øjeblikket et større fugtindhold i væggen end normalt, og skjolden er delvist udbedret.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke er større fugtindhold i væggen end normalt nu, og da det ikke vides, hvor synligt skjolden har været, kan undertegnede ikke afgøre, hvorvidt der har kunnet registreres nogen skade her ved den bygningssagkyndiges gennemgang.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	RB iværksætter for egen regning en destruktiv undersøgelse, for at undersøge væggen nærmere.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagnedløb delvist ureglementeret udført	De 2 tagnedløb mod vejen var tilsluttet regnvandsledninger uden nedløbsbrønde, og ved det sydlige blev den nærliggende gennemløbsbrønd inspiceret, hvor det kunne konstateres at der løb tagvand ud, hvorfor ledningen fra dette er udført som en tørledning. Hvorvidt der er sandfang, inden vandet ledes ud i det offentlige anlæg, vides ikke. Tagnedløbet mod syd var derimod ikke reglementeret tilsluttet afløbsledningen, da det sluttede skævt umiddelbart over et regnvandsrør, således at en mindre del af tagvandet løb ud på terrænet. Der var dog kraftigt fald væk fra bygningen, så der ikke var fare for skadelig fugtpåvirkning af bygningen. Der var ingen tagnedløbsbrønd her, og det vides ikke hvor regnvandsledningen forsætter hen.
Ad 2. Konklusion:	De 2 tagnedløb mod gaden var så vidt, det kunne ses, korrekt udført, da det ikke er den byggesagkyndiges pligt at undersøge hele afløbssystemet væk fra bygningen, hvorimod det østlige mod haven, ikke var tæt tilsluttet afløbsledningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden givet karakteren K1, hvilket kan forsvares, da det kun er en mindre del der ikke fanges af regnvandsledningen, og da der, på trods af den anførte note, ikke skønnes at være risiko for skade på bygningens betonfundamenter, som formentlig er ført ca. 90 cm. i jorden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af en opført bøjning på regnvandsledningen skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en intakt installation.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Kun 3 tagedløb i forhold til tagfladen	Der er 2 tagedløb mod gaden og et mod haven. Huset er udført med afvalmede gavle, og tagrenden er derfor ført hele vejen rundt. Mod gaden (øst) blev der konstateret lidt bagfald. Boligens skrå tagflade skønnes at være ca. 180 m ² inkl. udhæng, og et Ø 70 mm nedløb kan tage vandet fra 200 m ² tagflade, hvis det er centralt placeret, og hvis det ligger for enden af tagrenden kan det bortlede vandet fra 140 m ² , idet man normalt accepterer overbelastning en gang om året.
Ad 3. Konklusion:	Et tagedløb på hver side af huset havde været acceptabelt, så de 3 tagedløb mere end opfylder kravene.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Muret afslutning ved ny dør mod haven	Ved bryggers er der mod vest isat ny plasticdør. Døren er korrekt udført udvendigt med elastisk fuge i ca. 12 mm bredde, men indvendigt går den helt ud til letbetonbagmuren uden fuge.
Ad 4. Konklusion:	Afslutningen er tæt og pænt udført, men giver en større kuldebro end anvisningerne i det nyeste tillæg til bygningsreglementet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da udførelsen skønnes helt at leve op til den forventelig håndværksmæssig udførelse i intakte huse med den alder, som nærværende hus har.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Fugt i udhæng i venstre del af facade mod vejen	Udhænget var mørkere i nogle områder i den sydlige del af facaden mod vejen. Der kunne ved fugtmåling dog ikke konstateres større fugtindhold i de mørke dele end de i de lyse dele, og tagvandet blev ledt godt ned i tagrenderne. Den mørke del på sternen ved garagen kan være opstået før der kom rejsning på boligen, og den mørke del på boligudhænget kan også være en ældre skade eller måske misfarvning fra overfladebehandling af træværket.
Ad 5. Konklusion:	De mørke dele af udhænget skønnes ikke at være nuværende fugtskader, og misfarvningerne er kun af kosmetisk karakter.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Kosmetiske skader behøver ingen omtale i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Håndværksmæssig stand af carport	Carporten er ikke så stiv, som en bygning bør være, da den kan bevæges lidt ved almindelig vandret påvirkning af en person, og der er da heller ikke nogen vindafstivning i væggene. Fastgørelsen af de 6 søjler til punktfundamenterne er udført hvert sted med 4 stk. 6 mm skruer og en indstøbt stållaske. Afstanden til endetræ for bolte og den indbydes afstand mellem boltene skal være mindste 7 x d og altså 42 mm her, men der er kun ca. halvdelen af dette. Endvidere var der en større sprække i en af stolperne ved bolterækken. Som anført af sælger, er carporten udført som selvbyg, hvorfor den ikke på alle punkter er fuldt på højde med professionel udførelse.
Ad 6. Konklusion:	Der mangler montering af vindkryds i både gavl og facade, og de anvendte stolpebeslag er ikke tilstrækkelige til at optage maks. sug på taget, da der skal anvendes 3 fuldt virkende bolte, og her kan kun bolt nr. 2 og bolt nr. 4 fra neden betragtes som fuldt virkende.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Vindkrydset er beskrevet i rapporten, men dog kun givet karakteren K1, og stolpebeslagene er ikke benævnt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af 2 stk. vindkryds skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms, mens montering af laskeforlængere og flytning af en bolt pr. stolpe skønnes at koste kr. 500 pr. stk. eller i alt kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller i alt kr. 3.000,-
Ad 6. Eventuelt:	