

7090

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Isolering er for tæt på tagpladerne ved skråvægge, hvilket giver fugtproblemer, bl.a. med fugt på spær. 2. Der mangler fugleklodser ved rygning. 3. Der er utæthed ved nordgavl under Tagbelægning. 4. Veluxvindue i soveværelse er ikke fastmonteret.
Klagers påstand:	Ovennævnte forhold er så alvorlige at de burde være nævnt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De i brev af xx.xx. 2007 nævnte punkter fastholdes: Ad 1: Der er tilstrækkelig luft i over lægterne, og at kondens forekommer i perioder i tagkonstruktioner. Ad 2: Der var udfaldne bølgeklodser og tætninger med Rockwool, men problemet er bagatelagtigt. Ad 3: Punktet ikke tidligere påpeget. Ad 4: Kan være et justeringsproblem, og optræder kun ved bestemt påvirkning af vinduet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet og 15 °C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende ventilation ved skråvægge	Isolering ligger generelt noget ujævnt ved skråvæggene, og på spidsloftet er der flere steder delvist lukket mellem spærene ved skråvæggene. Der blev ikke konstateret mere end 16 % fugt i træværket. Ved en afmonteret vægplade var tømmeret tørt, men havde fugtskjolder formentlig fra en tidligere utæthed ved tagbelægningen. Klager nævnte, at beklædningen var fugtig her ved afmonteringen. Tagbelægningen var asbestfri eternit fra 02-12-1997, og den havde ingen skadelig nedbrydning. Der var i øvrigt ingen tegn på fugt på spær, lægter eller loft- og vægbeklædninger, og ved spærfoden virkede ventilationen tilstrækkelig. Der var ikke adgang til skunk mod gaden.
Ad 1. Konklusion:	Uanset om en tagkonstruktion er korrekt ventileret, vil der i vinterperioden kunne forekomme kondens, men ved korrekt udførte konstruktioner uden skadevirkninger. Hvorvidt den afmonterede beklædningsplade har været fugtig kan ikke besvares nu, men ventilationen ved skråvæggene er flere steder ikke i overensstemmelse med de håndværksmæssige krav, og i loftrummet skønnes der også at være for lidt ventilation. Altså bør der sikres en bedre ventilation ved skråvæggene og i loftrummet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ventilationen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og heller ikke den dårligt liggende loftisolering er omtalt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at eftergå isoleringen på spidsloftet, indlægge et Ø60/50 PVC-drænrør i hvert spærfag under lægterne mellem spidsloft og skunke samt ved at etablere ventilationsåbninger i gavlene ved spidsloftet på ca. 200 cm ² i hver gavl. Anslåede omkostninger inkl. moms kr. 10.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt bygning
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der mangler fugleklodser ved rygning	Ved rygningen mangler bølgetætninger nogle steder, nogle steder hænger skumbølgeklodser løst ned, og nogle steder er der lukket med mineraluld under hele rygningen.
Ad 2. Konklusion:	Lukningen er nogle steder mangelfuld, men der var dog ikke større bladrester eller lignende i loftisoleringen, hvorfor det må være begrænset hvor stort åbningsareal, der er her. Generelt kan denne lukning betragtes som almindelig vedligeholdelse, og den giver da normalt heller ikke anledning til problemer undtagen ved fygesne, hvor man alligevel skal eftergå sit loftrum, hvis der skulle være andre utætheder.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kunne være omtalt i tilstandsrapporten, men da normalt kun med en K1 karakter.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslåede omkostninger til udbedring af ca. 7 m. skumbølgeklodser: kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 50 % eller kr. 500,- inkl. moms.
Ad 3. Utæthed ved nordgavl under tagbelægning	Fra loftrummet kunne ses en utæthed ved undersiden af tagbelægningen ved nordgavl. Udvendigt kunne det konstateres, at udhænget det pågældende sted er afsluttet ved underkanten af en bølge, hvorfor den lodrette del af udhænget ikke går op i en opadrettet hulning og dermed ikke har en forskudt lukning.
Ad 3. Konklusion	Da man ved udhæng af hensyn til ventilation normalt accepterer/ kræver åbninger i udhæng, og da tagafslutningen er mere end 20 cm fra yderkanten af gavlmuren, kan udførelsen ikke betragtes som en skade, idet der ikke vil kunne komme slagregn eller lignende ind i loftrummet eller over gavlmuren.
Ad 3: Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er beskrevet, at tagpladerne ikke visuelt er for pænt afsluttet, og det må også være konklusionen her. Altså ingen fejl og forsømmelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Veluxvindue i soveværelse er ikke fastmonteret	Ved åbning af Veluxvinduet kan den midterste del af karmen, hvor drejebeslaget sidder, vippes ud, fordi karmen tilsyneladende ikke er fastgjort her. Der kunne ikke konstateres nogen fugtskade ved karmen.
Ad 4. Konklusion:	Der mangler formentlig en udveksling /afstivning udvendigt på karmen (under tagbelægningen), så den er fastholdt overalt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men tilsynet kræver også, at man kommer til at belaste vinduet lidt skævt ved åbningen. Da forholdet ydermere må betragtes som meget usædvanligt, og sælger ikke har nævnt det, må det betragtes som en skjult fejl, og dermed er der ikke begået en fejl af den bygningsagkyndige.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afmontering af tagplader og montering af udveksling/afstivning på siden af ovenlys skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms
Ad 4. Eventuelt:	Skjulte fejl kan evt. dækkes af en ejerskifteforsikring.