

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag. 2. Manglende isolering (mineraluld)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, 20 °C.
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der er tegnet ejerskifteforsikring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke drøftet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Utæt tag.
Ad. 1: Klagers påstand:	Da klager ved overtagelsen kommer op på lofter, se klager 3 baljer. Den ene (zinkbaljen) er lige overfor loftslemmen, ved skorstenen. Zinkbaljen er fugtig og der er fugt i træværket og lægterne omkring baljen og skorstenen. Træværket bærer præg af at have været udsat for vandpåvirkning gennem mange år. Inde under tilbygning står der 2 baljer, den ene er der vand i.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bygningssagkyndig har besigtiget huset og her konstateret, at taget ikke er utæt, idet der ikke kan konstateres nogen utætheder eller tegn på utætheder. Ved besigtigelsen er der ikke opsat baljer i loftsrummet. Dette erindrer bygningssagkyndig, fordi han for at kunne besigtige loftet over tilbygningen må passere/kravle på den røde plade hen til hul i den tidligere gavl og der var ingen balje. Ved besigtigelsen af loftet over tilbygningen kunne det kun ske fra hul, da der ikke er gangbro i hele tilbygningen, men det kan dog konstateres, at der ikke stod nogen baljer og at der ikke er tegn på utætheder. I tilstandsrapporten er der under pkt. 8.1 – Tagbelægning skrevet: Taget har mosbegroning og forvitring i overfladen med noten: Tagbelægningen er af ældre dato. Der blev ikke konstateret utætheder. Det må dog forventes, at tagbelægningen skal udskiftes inden for en kortere årrække.

	Bygningssagkyndig er derfor at den klare opfattelse, at forholdene er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten og anerkender således ikke noget erstatningsansvar i denne sag.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Inddækning ved skorsten er udført med cementpuds. Denne er revnet. I tagrum ses fugtskjolder på spær, lægter samt gangbro. Puds på skorsten er porøst og med fugtskjolder. På grund af langs tørkeperiode kan der p.t. ikke registreres fugt i konstruktion. Ved tilbygningen i østenden er der opsat 2 baljer. Der kunne ikke indvendig konstateres fugtrender eller lignende på spær samt lægter. Udvendig ses, at enkelte skiferplader vipper mod hjørne samt der er en samling, hvor der ikke se kit i.
Ad 1. Konklusion:	Utætheder ved skorsten skyldes defekte inddækninger. Utætheder i østenden skyldes, at skiferplader vipper med hjørne og hvor der ved specielle vindforhold kan trænge vand ind. Skifertag med en alder på over 40 år må ikke forventes at være tætte i forbindelse med slagregn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Såfremt forholdet ved skorstenen ved besigtigelsen havde været det samme som nu, burde den bygningssagkyndige have medtaget den defekte inddækning som en skade med karakter K2 eller K3.

	Vedr. øvrige utætheder ved skifertaget er det skønsmandens opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet og at utætheder kan være opstået i forbindelse med meget kraftig nedbør i området i måneden efter besigtigelsen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skorstensinddækning incl. zinkvinger og aftrappede kanter, kr. 6.500.
Ad 1. Forbedringer:	Idet den gamle inddækning er over 40 år gammel samt udført med cementpuds, vurderes forbedringen at udgøre 50 %.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Manglende isolering (mineraluld)
Ad. 2: Klagers påstand:	Der står i "Huseftersyn" at der er isoleret med 200 mm mineraluld. Det er tydeligvis ikke korrekt. De vandrette bjælker er kun 14 cm. Og mange steder kommer mineralulden end ikke op på niveau med bjælkerne. De fleste steder er der kun ca. 100 mm mineraluld. Lige over for loftslemmen er der en "platform" herunder ligger der kun 100 mm mineraluld. Lige oven for loftslemmen er der en "platform". Herunder ligger der kun 100 mm mineraluld. Platformen skal hæves for at få isoleret med 200 mm mineraluld. "Gangbroen" er løse plader på loftet.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I energimærket er der skrevet, at isoleringen på loft er 200 mm. Dette ud fra oplysninger afgivet skriftligt af sælger. Isoleringen blev på stedet kun kontrolleret stikprøvevis. I energimærket er det givet forslag til efterisolering af loftet. Det er således bygningssagkyndiges opfattelse, at energimærket er retvisende.
Ad 2. Konklusion:	Idet forholdet vedr. energimærke ikke vedrører Ankenævnet for Huseftersyn er klager henvist til FEM-sekretariatet.