

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Manglende dampspærre i gavl mod vest + manglende isolering i top af gavl.. Ved blæst fra syd, syd/nord og nord, nord/østblæser det ind i etageadskillelsen og igennem alle stikkontakter og rundt om lister mv. på 1.sal. I underetagen blæser det ind af alle loftudtag til el, samt rundt ved emhætte ved loftet. Loftrummet er koldt og det blæser ind + der er begyndende skimmelsvamp. Alle radiatorer skal køre på maks. For at kunne holde varmen på 1. etage ved blæst. Underetagen føles kold og det trækker fra 1.etage. Termografi viser store kuldeproblemer på 1.etage og ved alle udtag til el og tv stik. Opbygningen er problemet – der kan komme blæst ind i isoleringen men ikke komme ud igen – derfor blæser det ind af stikkontakter osv.
Klagers påstand:	KL påstår at tilstandsrapporten er mangelfuld, da den utætte dampspærre og problemet med indtrængende blæst skulle have fremgået af tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder at besigtigelsen er foretaget iht. de retningslinier der er beskrevet i håndbogen for bygningssagkyndige. Manglende tape i samlinger i dampspærre samt luft og kuldeindtrængen i konstruktioner er ikke noget der indgår i huseftersynsordningen. Der er alene tale om en visuel gennemgang uden destruktive indgreb, der skal anvendes håndredskaber uden specielt måleudstyr.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet – svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ---	Dampspærre i skunk og på spidsloft er synlig utæt. Ved tagfod på spidsloft ses, at der ikke er tæt samling mellem den øverste del af dampspærren (denne ligger vandret) og dampspærren bag skråvægge. Den øverste del af flere af de samlinger der er på dampspærren bag skråvægge kunne blotlægges ved tagfod på spidsloft. Her var tæt klæbning. Under isolering på loft fra 1.etage mod spidsloft kunne konstateres dampspærre selvom der også var dampspærre på skråvægge mod kip. Der mangler isolering og dampspærre på gavl. KL visualiserede problemet med træk for BS og TR med en video.
Ad 1. Konklusion:	En dampspærre skal være tæt for at der ikke trænger varm og fugtig luft fra beboelsen ind i isoleringen / konstruktionen. Der må ikke være dampspærre både under isolering på loft fra 1.etage mod tagrum samt helt til kip i tagrum samtidigt. Der kunne ikke konstateres synlig skimmeldannelse. Den træk og blæst ind af kontakter m.v. som har givet anledning til klagen vurderes kun i mindre omfang alene at kunne stamme fra den utætte dampspærre, hvorfor en udbedring af dampspærrens tæthed kun i begrænset omfang vurderes at kunne afhjælpe omfanget af indtrængende blæst.. Der kan være mulighed for blæst i ydermure og etageadskillelse som ikke kan bestemmes ved almindeligt huseftersyn. Da enkelte samlinger i dampspærre bag skråvægge for oven kunne blotlægges og konstateres tætte vurderes det, at dampspærre bag skråvægge er tætte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utæt og manglende dampspærre skal, i det omfang det er synligt for den bygningssagkyndige, anføres som en skade i tilstandsrapporten. Desuden bør man, hvis det er umiddelbart synligt uden at skulle foretage fysiske indgreb, angive om der er dobbelt dampspærre som her både på skråvægge til kip samt på loft fra 1.etage mod tagrum. BS har begået fejl ved ikke at anføre den utætte og manglende dampspærre i tagrum og skunk og den på nordgavlen mangelfulde isolering. BS skulle fjerne isolering for at konstatere dampspærren på loft mellem tagrum og 1.etage. Da BS ikke skal foretage fysiske indgreb vurderes han ikke på dette punkt at have begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning af dampspærre på skråvægge i tagrum(spidsloft) og i skunke. Tætning af samlinger i dampspærre mod dampspærren bag beklædte skråvægge. Udbedring af isolering på gavl og montering af tæt dampspærre. Udbedring i henhold til dette anslås til ca. kr.35.000,-

Ad 1. Forbedringer:	
---------------------	--