

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Dampmembran i loftskonstruktion, garage/stald.

Klagers påstand:

Iflg. tømrer xxxxxx, xxxxxxxxxxxx er det en mangel, at der ikke er indbygget dampmembran i loftskonstruktionen i udhuset, der i dag hovedsagelig bruges som hestestald. Især i vinterperioder drypper det fra loftet. Der er efterhånden mange pletter på pladeloftet.

Den manglende dampmembran, som menes at være årsagen til drypperiet, var ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Der henvises i øvrigt til korrespondance fra adv. xxxxxxx.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige anfører bla., at bygningen i BBR er registreret som et uopvarmet udhus og at loftskonstruktionen er udført som en "lukket" konstruktion (spidslofter til kip), hvorfor en nærmere besigtigelse og vurdering af tag- og loftskonstruktionens opbygning ikke har været mulig.

Tidligere ejers oplysning om, at de registrerede fugt-skjolder på loftet, skyldtes tidligere utætheder i taget er lagt til grund for den samlede bedømmelse af konstruktionen. Der har ikke været anledning til at drage denne oplysning i tvivl.

Det anføres endvidere, at dampmembran i et uopvarmet udhus næppe er en mangel – tværtimod.

Tilstandsrapporten anses derfor for at være retvisende i forhold til situationen på besigtigelsestidspunktet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Fugtigt, let vind og ca. 15° C.

Øvrige forhold:

Det oplystes under besigtigelsen, at der efterfølgende i 20xx var udført en tilbygning i forlængelse af udhuset. Her havde tømreren anbefalet en dampmembran i loftskonstruktionen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Dampmembran i loft.

Ved besigtigelse af udhuset, kunne det konstateres, at dele heraf og senere opført tilbygning, adskilt med skydedør, var i brug som hestestald, hundehus og maskinhus.

Spånpladelofterne i den del af bygningen, som ved besigtigelsen xx.xx.-03 fremstod som et koldt, uopvarmet udhus med en hesteboks, havde mange fugtpletter og mørke aftegn på undersiden. Især omkring ovenlysvinduer og mod vestvendt gavlmur forekom større områder med fugtpletter. –Se vedhæftet billedserie.

Ad 1. Konklusion:

Sammenholdt med de af den bygningssagkyndige udleverede billedmateriale fra xx.xx.2003 kan det konstateres, at fugtskjolderne i den mellemliggende periode er blevet større og flere.

Det er skønsmandens opfattelse, at fugtskjolderne hovedsagelig skyldes kondens, idet udhuset nu overvejene anvendes som hestestald med deraf følgende højere indiv. Luftfugtighed.

Kondensdannelsen, der iflg. klager kun forekommer i vinterperioder, kan skyldes en kombination af manglende dampmembran og utilstrækkelig tagrumsventilering (åben rygning).

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er fugtaftegn på pladelofter i udhuset bemærket med karakteren K1. Det er endvidere tilføjet, at daværende ejer har oplyst, at disse stammer fra tidligere utætheder ved taget.

Dette udsagn har den bygningssagkyndige ikke haft anledning til at betvivle.

Med bygningens daværende indretning og brug samt tagkonstruktionens opbygning med skrålofter til kip og deraf følgende ringe (ingen) muligheder for nærmere besigtigelse og vurdering af det mulige hulrum mellem loft og tagdækning, har den bygningssagkyndige næppe begået ansvarspådragende fejl og forsømmelser. Ud fra et konstruktionsteknisk synspunkt, kan det diskuteres, om en dampmembran på den varme side af isoleringen i den pågældende konstruktion er korrekt.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter

Med bygningens nuværende brug som hestestald og deraf følgende høj luftfugtighed i rummet, bør der sørges for effektiv rumventilation og evt. "åben" rygning.

Ovennævnte foranstaltninger skønnes at kunne udføres for ca. kr. 5.000,00 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer	Ingen
--------------------	-------

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
-------------------------------------	-------

Ad 1. Eventuelt	Ingen
-----------------	-------