

Skønsmandens erklæring

J. nr. 5292

Oversigt over klagepunkter:	1. Omfattende rådskader i udestuens trækonstruktion, samt konstruktionsfejl. 2. Kraftig kondensdannelse på undersiden af tagsten samt lægter.
Klagers påstand:	Dækning af selvrisko på skaderne, forudsat ejerskifteforsikringen dækker.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste at sælger har udbedret rådskader, samt malerbehandlet udestuen ca. 1-2 år før salget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol ca. -3 °C. Vindstille.
Øvrige forhold:	Ved skønsmandens besigtigelse var en del dæklister demonteret og mørnet/råddent træ var fjernet hvor rådskaderne var størst.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Omfattende rådskader i udestuens trækonstruktion, samt konstruktionsfejl.	Ved besigtigelsen kunne konstateres mange rådskader især i bundrem og vandrette sprosser, men også i højtliggende samlinger på steder hvor man normalt ikke forventer rådskader på en trækonstruktion af denne alder. Ved nærmere eftersyn kunne det konstateres at der er foretaget en del udlusninger (partielle reparationer) af tidligere rådskader. Malerbehandling, som formentlig er udført umiddelbart inden besigtigelsen, slørede flere af disse reparationer ganske godt. Udvendige vandrette glaslister udført i aluminium har ikke en udformning, der sikrer afledning af regnvandet. Utætte scilikonefuger vil derfor lede regnvand ind i den bagvedliggende trækonstruktion. Indvendigt, hvor dæklister nu er demonteret, kan der konstateres dybe rådskader i de skjulte konstruktionssamlinger. Tilsvarende dybe rådskader kunne også konstateres i hjørnesamlinger ved bundrem, mod syd og øst.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser at "glaslister og karmtræ har punkter med nedbrud", hvilket må siges at være tilfældet. Omfanget og placeringen af "nedbrud" burde have været præciseret, men sammenholdt med at sælgeroplysningerne ikke oplyser om foretagne reparationer efter rådskader, må det opfattes som generelt og flere steder. De foretagne udlusninger kan have været svære at konstatere/lokalisere for BB, under den formentlig nyligt udførte malerbehandling. Rådskaderne formodes at have udviklet sig yderligere efter besigtigelsen. Dette glæder især områder, der er skjulte af dæklister, og som har stor vandbelastning. Der kunne have været en bemærkning om den manglende afvanding fra vandretliggende alu-glaslister, hvor regnvand vil blive ledt ind i den bagvedliggende trækonstruktion, hvis scilikonefugerne ikke er tætte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB har givet en tilstrækkelig information om "punkter med nedbrud", men at den anførte karakter K1, er fejlagtig på baggrund af det omfang, der kunne konstateres nu og formentlig også på besigtigelsestidspunktet, - også selv om flere skader har været repareret og nymalet. Karakteren burde være anført som K2.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at hele udestuen skal udskiftes, samt at der også vil forekomme rådkader/skimmelsvampeskader i skjulte konstruktioner ved tilslutningen til beboelseshuset. På denne baggrund vurderes udbedringsudgifterne at andrage kr. 400.000,- inkl. moms og bortskaffelse af den eksisterende udestue.
Ad 1. Forbedringer:	På baggrund af konstruktionens kompleksitet og alder vurderes forbedringer at udgøre 25 % svarende til kr. 100.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	
Ad 2: Kraftig kondensdannelse på undersiden af tagsten samt lægter.	Ved besigtigelsen kunne der konstateres en forhøjet fugtighed i lægter og spærhoved, især i området over og omkring ventilationsaggregatet. Der var tydelige aftegninger af fugtskjolder på omtalte træværk, men ikke synlig nedbrydning. Tagrummet vurderes ikke at have en tilstrækkelig tværgående ventilering, selv om området over carporten havde åbninger/spalter i udhængsbeklædningen. Generelt mangler udluftning ved tagfod/udhæng. Ventilationsaggregatet (fabr. Genvex) havde afløb fra kondensbakke via have-slange til plastspand i tagrummet.
Ad 2. Konklusion:	Der er ingen bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten. BB burde have bemærket fugtskjolderne på lægter og spær, og sat det i forbindelse med manglende ventilation af tagrummet, samt eventuelt kondensafløbet til plastspanden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have være nævnt i tilstandsrapporten med en karakter K1, og eventuel en uddybende note. Hvorvidt en vejledende fugtighedsmåling på besigtigelsestidspunktet (den xx.xx.), havde vist forhøjet fugtighed er næppe sand-

	synligt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af udluftning langs udhæng eller montering af tudsten i modstående tagflader, vurderes at kunne udføres for kr. 15.000,- . Etablering af korrekt udført afløb fra Gen-vex anlæg vurderes til kr. 5.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	