

7084

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utilstrækkelig zinkinddækning i udestue og fuglegitter er sømmet gennem zink. 2. Der er kun delvist monteret skumklodser ved udestue mellem zink inddækning og tagplade, således, at der kan ske vandindtrængning på træbeklædning. 3. Dampspærre er monteret forkert i tagrum ved udestue 4. Ved udestue er der revner og huller i sokkel, og der mangler isolering mellem sokkel og gulv, hvilket har givet vandindtrængning på gulv. 5. Plader på gavl er ikke monteret korrekt, idet pap ikke er ført til underkant af pladerne, og der er revne mellem pladerne.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke eller mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sokkelskaden ved udestuen er beskrevet, og ligeledes er kondensproblemer i udestuekonstruktion anført.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	26 °C og solskin.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utilstrækkelig zinkinddækning og sømning af fuglekodser gennem zink	Mellem udestuens sider og tagbelægningen er zinken korrekt udført, idet den er ført ud under første eternitbølge og har en opbøjet kant som slutter tilstrækkelig tæt mod tagpladen. Imidlertid var der begyndende råd i de 2 spærender yderst i udestuen. Foroven er der ved samlingen mellem udestue og eternittag lavet en zinkkant som er ført op til den første fritliggende lægte ca. 30 cm. op fra udestuerammen, og konstruktionen her er derfor også acceptabel. Udvendigt var der dog en revnet tagplade. Ved fjernelse af isoleringen indvendigt kunne der ses fugtskadet tømmer ved denne samling og mangelfuld afslutning af dampspærren her, men der var ikke skadeligt fugtindhold i konstruktionen ved gennemgangen. Generelt var der skimmelsvampe på glaskonstruktioner og det yderste af gulvet i udestuen, som tegn på at disse konstruktioner har været meget fugtige i perioder.
Ad 1. Konklusion:	Inddækningen omkring udestuen er så vidt det kunne konstateres udført korrekt, og da den revnede tagplade er over zinkinddækningen, skønnes der ikke at komme skadelig fugt ind her. De konstaterede fugtskader på træværket under isoleringen på loftet må henføres til kondensskader på grund af mangelfuld dampmembran og anvendelsen af udestuen. De generelt store fugtproblemer i udestuen må henføres til rummets generelle materialeopbygning og anvendelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da den bygningssagkyndige ingen pligt har til at tjekke dampspærre, idet denne er en skjult konstruktion, og idet parterne var enige om, at der ikke var skimmelsvampe i udestuen ved handelen, er der ikke begået nogen fejl i tilstandsrapporten her. Endvidere har den bygningssagkyndige korrekt anført, at der er råd i spærende, og at dette formodes at være forårsaget af kondens i konstruktionen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af dampspærren ved skråloftet skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelt:	I udestuen var der ingen ventilationsåbninger og af fotos fra ibrugtagningen ses også, at der ikke har været nogen radiator her dengang, og at der allerede da var fugtskjolde på kokostæppet. Da der ydermere er en skydedør til udestuen fra alrummet, som ikke slutter helt tæt, vil varm luft i større omfang trænge ud i dette rum og kondensere på termoglasset og de dårligt isolerede profiler, hvorefter kondensvandet vil løbe ud på gulvet. Af tegningsmaterialet fra 1988, fremgår da også, at udestuen er tænkt uopvarmet, idet der er vist isolerede vægge mellem den og boligdelen. Senere er radiatoren så monteret på skillevæggen i udestuen, men da den ikke sidder hensigtsmæssigt i forhold til de dårligt isolerede glaspartier, vil det være meget vanskeligt at undgå kondens her, og da især hvis temperaturen er lidt lavere end i boligrummene og /eller hvis skydedøren står lidt åben. Med hensyn til udestuens konstruktion /tæthed over for regn, så var det kun dørens udvendige (fremspringende) montering, som kunne give anledning til bemærkninger, da en lille utæthed foroven ved gummilisten kan give fugtindtrængning.
Ad 2. Skumklodser ved tagplader	Der var monteret skumklodser, hvor udestuetag går op til eternitplader.
Ad 2. Konklusion:	Fejlen var udbedret.
Ad 3. Dampspærre er monteret forkert ved udestue:	Se pkt. 1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Revner og huller i udestuesokkel samt manglende isolering mellem gulv og sokkel:	Der var afskalning på det sydøstlige hjørne og løs puds samt skrårevne på soklen mod nord. Det blev dog oplyst, at klager havde gravet en rende ned langs soklen, hvilket havde åbenbaret skaden i større omfang. I henhold til tegning er der monteret 2 letklinke blokke foroven på sokkel, hvilket var en normal sokkelafslutning i 1988, og ved den udvendige afskalning kan det konstateres at der er anvendt letklinke blokke. De konstaterede fugtskjolde på gulvoversiden må henføres til den kraftige kondensering, der har været på glaspartierne i udestuen, som har gjort, at vandet er drevet ned af væggen og ud på gulvet.
Ad 4. Konklusion:	Soklen opfylder de på opførelsestidspunktet gældende krav, men sokkelafskalningen og den løse / revnede puds bør udbedres for ikke at skabe yderligere skade på soklen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er soklen korrekt givet skadeskarakteren K2.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af sokkelpuds og afskalningen skønnes at koste kr. 4.500,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt bygning.
Ad 5. Manglende tætning mellem eternitplader i gavle:	I gavlene er samlingerne mellem eternitpladerne ikke tætte, hvilket har opfugtet den indvendige bræddekonstruktion forneden.
Ad 5. Konklusion:	Der bør monteres tætningsbånd mellem pladerne eller pap på den udvendige side af samlingsbrættet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være nævnt med skadeskarakteren K2, da der ikke skønnes at være risiko for andre bygningsdele.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Overslag over udbedringsomkostninger inkl. moms	Løsning af eternitpladerne i en side af gangen og montering af 10 cm papstrimmel på hvert bræt bag fugerne skønnes at koste kr. 5.500,- inkl. moms for de 2 gavle.
Ad 5. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion er der ikke tale om forbedringer.
Ad 5. Eventuelt	