

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der er klaget over at 1. salen ikke kan varmes op på blæsende dage, på grund af utæt – ikke korrekt udført dampspærre. Det trækker bl.a. ind omkring ovenlysvinduerne og ved vinduerne. Ad. 2. Det er konstateret at gulvbrædderne revner og flere steder direkte går fra i fer og not.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. mener at forholdet med den utætte og ikke korrekt udførte dampspærre burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 2. K.K. mener at gulvet flækker urimeligt meget, det er flere steder gået fra i fer og not, ligesom det giver sig når de går på det, hvorfor det er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det kun har fået karakteren K1. K.K.'s repræsentant og K.K. har samtidig oplyst ved efterfølgende telefon-kontakt med syns- og skønsmanden, at forholdet / revnerne har udviklet sig siden de overtog ejendommen for 4 år siden. Det er K.K.'s opfattelse, at bl.a. den utætte dampspærre er med til at udtørre gulvbrædderne. K.K.'s samlede krav på punkt 1 og 2 er, at det skal udføres håndværksmæssigt korrekt og har fået oplyst fra lokal entreprenør et beløb på Kr. 250.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. oplyste, at han havde konstateret at der var anvendt dampspære, med overlag m.m. i forbindelse med indretningen af 1. salen og hvorvidt der manglede finish ved afslutninger – dør / loftrum, samt skunke, skønnes der ikke at være nærliggende risiko

	for skade. Der er tillige opsat indvendige gipsplader i forbindelse med etableringen af skråvæggene (til kip), så det er begrænset hvor utætte skråvæggene kan være. Årsagen til manglende opvarmning skønnes at være andre forhold end blot dampspærren, f.eks. radiator-størrelse, lav fremløbstemperatur, brugsvaner eller lignende, eventuelt suppleret med ikke tætte afslutninger ved vinduer m.m., dog er dette samt eventuelt problemer med dampspærren, skjulte forhold som en visuel besigtigelse ikke vil afdække. I B.B.'s Energimærke havde han nævnt, at 1. salen er godt isoleret (250 mm) på skråvægge og 150 mm ved gavle, dog burde vinduer m.m. tætnes. Ad. 2. B.B. oplyste, at de konstaterede revner i dag er meget større og i et yderligere omfang end ved hans besigtigelse for næsten 4 år siden. Ved hans besigtigelse var det ligeledes et hus under istandsættelse, bl.a. manglede istandsættelse af den underliggende stueetage, ligesom der under det nu nyindrettede køkken, havde været en kælder, hvor der stod klart vand (nævnt i tilstandsrapporten). B.B. mener derfor, at bl.a. fugtforholdene har ændret sig, hvorved brædderne er udtørret yderligere. B.B. udleverede foto fra hans besigtigelse den xx.xx.2004.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 18°C, svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Ad. 1. Ved besigtigelse af 1. salen var det muligt, at besigtige dampspærren 3 steder, ved skunklem mod syd, under spidsloftet (fra loftrum) og ved væggen ved døren fra loftrum og ind mod 1. salen. I skunkrummet har ejer selv ændret forholdet, idet der er foretaget istandsættelse af den underliggende stueetage. Nu er dampspærren tapet nederst ved bjælkelaget m.m., "øverst" i skunkrum ses dampspærren generelt hæftet, med overlag – jfr. tidligere tiders byggeskik. Se billede 3. På de foreviste foto fra K.K., kan ses at dampspærren hænger lidt, ikke fuldt samlet nederst efter fjernelse af stueloftet, men på grund af de fysiske indgreb kan syns- og skønsmanden ikke vurdere, hvorledes dampspærren i skunken har set ud ved B.B.'s besigtigelse. I tagrum / spidsloft skønnes dampspærren samlet ved overlag, jfr. prøveløft af isoleringen (er ikke omfattet af Huseftersynsordningen). Ved døren til loftrum konstateredes ligeledes noget dampspærre, plastik, der dog ligeledes er ændret efter at K.K. efterfølgende har tætnet ved døren, jfr. det oplyste. Se billede 2. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke vurdere, hvorledes det så ud ved B.B.'s besigtigelse for 4 år siden. Ved ovenlysvinduerne, hvor K.K. har oplyst at det trækker, kunne syns- og skønsmanden ikke registrere noget specielt / unormalt, det var dog ej heller blæsende eller lignende ved besigtigelsen.

	Ved vinduerne i gavlene var monteret PVC-tætningslister, hvilket blev oplyst er monteret efterfølgende, ligesom der er fuget udvendigt ved tagudhæng mod syd-vest. Ad. 2. Ved besigtigelse af trægulvet på 1. salen bemærkedes flere større revner i samlingerne af gulvbrædderne. Se billede 4 + 5. Enkelte steder så store (over 1 cm), at fer og not var trukket fra hinanden. Se billede 6 + 7. Forholdet kunne konstateres i alle rum, inkl. toiletrummet, dog mest udtalt i det store værelse. Gulvbrædderne var tørre ved fugtmåling, 5 – 6 %, hvilket er normalt for årstiden.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Det er ikke syns- og skønsmandens opfattelse, at utæt dampspærre / utætte samlinger, er den eneste årsag til trækgenér / den manglende opvarmning af 1. salen, ej heller den væsentligste. Der skønnes at være flere faktorer. Ved besigtigelsen konstateredes (fra skunk og loftrum), at der er tale om et rimelig højt bjælkelag, hvor det fra skunken kunne ses, at K.K. har foretaget efterisolering nederst, mod stueloft, men der er stadig en vis frihøjde over isoleringen. Se billede 8. I loftrummet bemærkedes riste m.m. mod nogle af åbningerne mellem bjælkerne. Se billede 9. Via vognporten – indgangspartiet, med begrænset isolering – tæthed mod denne, vil der være mulighed for, ved et vist vindpres, at medfører luftstrømme i bjælkelaget mellem isoleringen og overliggende gulvbrædder og vil derved skabe træk på 1. salen, bl.a. via sprækker i gulvbrædderne.

	Endvidere er radiatorerne på 1. sal ikke ret store og vil kræve en vis fremløbstemperatur for at yde tilstrækkeligt ved hård blæst, selvom tagetagen generelt er velisoleret. Hvorvidt radiatorerne er underdimensioneret er ikke undersøgt og skønnes ej heller så tydeligt, at en beskikket bygningssagkyndig skal vurdere / medtage forholdet i en tilstandsrapport. Sælger har ej heller nævnt noget om forholdet. Det er ligeledes oplyst, at vinduerne er utætte, men ved syns- og skønsmandens besigtigelse, bemærkedes at der er monteret tætningslister indvendig i rammerne (østvindue). Der er ikke foretaget destruktive indgreb i konstruktionerne – skråvæggene, hvorfor forholdet ved ovenlysvinduerne ikke kan vurderes. Ud fra det besigtigede er det syns- og skønsmandens vurdering, at dampspærre / skråvægge (gips) generelt er tætte, dog ikke efter nuværende krav (tæthedsprøve), men jfr. tidligere tiders byggeskik, med hæftede – klemte samlinger. Gipspladerne virkede ligeledes som en vis form for tæthed og skønnes at fastholde samlingerne. Den væsentligste årsag til træk-genér / utilstrækkelig varme, skønnes at være den uafsluttede konstruktion mod loftrummet over vognporten, herunder eventuelt nogle utætte samlingsdetaljer omkring ovenlysvinduer, der bør eftergås. Hvorvidt radiator-ydelsen har indflydelse, er ikke undersøgt af syns- og skønsmanden, idet det ikke er en del af HE-Ordningen, men det er klart at den har betydning og i den forbindelse er det oplyst, at der nu er udført gulvvarme m.m. i stueplan, frem for tidligere radiatorer og her bør man være opmærksom på problemstillingen med, at det kun skal have lav fremløbstemperatur,
--	---

	hvor 1. salen vil kræve en højere. Lad en autoriseret VVS-installatør – ingeniør eftergå det. Ad. 2. Omfanget / størrelsen af revnerne er større end hvad der normalt må forventes og syns- og skønsmanden skønner, at gulvbrædderne oprindelig har været for fugtige, når gulvet er blevet lagt. Det vides ikke præcis, hvornår 1. salen – gulvbrædderne er lagt, men termovinduerne på 1. sal er fra 2002, hvorfor det skønnes udlagt senere. B.B. har foretaget besigtigelse den xx.xx.2004 og konstaterede her nogle mindre revner, hvilket fremgår af tilstandsrapporten og giver det karakteren K1. Ved syns- og skønsforretningen var det tydeligt, at revner var større end foreviste billeder fra B.B., hvilket endvidere blev bekræftet ved efterfølgende telefonsamtale med K.K. Se billede 10 og sammenlign med B.B.'s 1. billedark. I dag ville B.B. karakterisere revnerne som K2. Idet det er oplyst at huset har været under istandsættelse i flere år / omgange, herunder var med uistandsat stueetage, jfr. tilstandsrapporten (gulv – vægge – lofter), skønnes det at udtørringer af gulvbrædder m.m. godt kan have foregået over en længere periode end normalt i takt med at overordnet fugtforhold i boligen er ændret, bl.a. blænding af kælder, efterfølgende tætningsarbejder m.m. Gulvet var generelt fast og stabilt ved normal færden og der skønnes ikke risiko for direkte gennemtrængning, men revner har alligevel et omfang, så det ikke skønnes muligt at udskifte gulvbrædder lokalt. Ved udskiftning af gulvbrædder kan det blive
--	--

	nødvendigt, at nedtage eventuelle skillevægge, ud fra den udførte konstruktion.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Forholdet med dampspærren, især i skunken, er væsentlig ændret i forhold til ved B.B.'s besigtigelse for 4 år siden og selvom der er forevist foto, kan syns- og skønsmanden ikke vurdere, hvor tydelige eventuelle skader har været ved B.B.'s besigtigelse. Generelt vil syns- og skønsmanden vurdere at trækgenerne og utilstrækkelig opvarmning af 1. sal på særlige kolde og blæsende dage, er "skjulte" forhold, der ikke vil blive afdækket ved en normal visuel besigtigelse udført i forbindelse med et Huseftersyn. Generelt vurderes en dampspærre som en skjult konstruktion (af bl.a. isolering og gips). Ad. 2. Der er enighed mellem parterne om at forholdet har udviklet sig siden B.B.'s besigtigelse, hvilket syns- og skønsmanden er enig i. Det er ligeledes syns- og skønsmandens opfattelse, at mindre udtørningsrevner i gulvbrædderne skal have karakteren K1, som en mindre alvorlig skade, idet de altid vil arbejde lidt over årstiden, den normale fugtvariation. De nuværende revner er større end normale udtørningsrevner og skal derfor karakteriseres K2. B.B. har dog ikke givet en forkert karakter, idet det er syns- og skønsmandens opfattelse, at når 1. sal blev brugt / beboet ved B.B.'s besigtigelse, så måtte det formodes, at gulvbrædderne var tørret ud og forholdet ikke ville udvikle sig væsentligere. Der er tale om en "skjult" skade. Forholdet burde anmeldes til ejerskifteforsikringen, såfremt en sådan var tegnet.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til en "tætning" af 1. salen, ved væg- / gulvkonstruktion mod uopvarmet loftrum, samt eftergang og kontrol / tætning ved ovenlys m.m., skønnes til. Kr. 10.000,- til 18.000,-. Meget afhængig af hvorledes forholdene ser ud, når karme / indfatninger m.m. fjernes ved ovenlysene. Ad. 2. Omkostningerne til en generel udskiftning af gulvbrædderne, ca. 85 m², skønnes til. Kr. 85.000,- til 125.000,-. Afhængig af om alle skillevægge skal nedtages.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. Forbedring 0 %. Ad. 2. Forbedring 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ad. 1. Ingen. Ad. 2. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	