

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8203/8217

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvafløb i bryggers har fra første til anden rapport ændret karakter fra K1 til K3. 2. Gulvafløb i badeværelse har ikke fået skadeskarakter i nogen af rapporterne, selv om det er forkert udført. 3. Aftrækskanal i loftrum fra bryggers er ikke nævnt i første rapport, men givet K3 i 2. rapport. 4. Afløb fra sikkerhedsventiler er ikke ført til gulvafløb, hvilket ikke er nævnt i første rapport. 5. Afdækning på remender er i ny rapport givet skadeskarakter, men ikke i den tidligere.
Klagers påstand:	JM fastholder synspunkterne i klagen, som anført i mail af xx.xx. 2008 til xx.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Xx fastholder på xx`s vegne mail af xx.xx. 2008 til JM.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, - 1,5°C
Øvrige forhold:	

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Gulvafløb i bryggers	Der er dårlig udstøbt beton mellem rist og skål i gulvafløb bryggers, som ved opfugtning giver risiko for indsivning i betonen og korrosion på indstøbte rør og armering. (se foto 2)
Ad 1. Konklusion:	Området mellem rist og skål er normalt ikke særligt fugtbelastet i et bryggersgulvafløb, men sker det, er der risiko for korrosionsskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da en alvorlig risiko for skade på anden bygningsdel ikke kan udelukkes, bør skaden have karakteren K3, som anført i den sidste rapport, hvorfor den første rapport udført af EVH ikke er retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved epoxybehandling af betonen, hvilket skønnes at koste kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Gulvafløb i bruseniche:	Her er området mellem skål og rist næsten helt beskyttet af rustfrit stål, men siderne er ikke forseglet ved risten, og da siderne er forskudt i forhold til ristrammen, er der risiko for at der kan løbe fugt ned bag dem og dermed nedsivning under gulv eller i gulvbeton. (se foto 3 og 4)
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke noget, som tyder på skader på gulvet, men da der er en risiko for nedsivning og korrosionsskader, bør skaden udbedres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporterne, men bør have karakteren K3, da der er risiko for skader på andre bygningsdele, og dermed en kritisk skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved epoxybehandling af fugen hvilket skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
---------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Uisoleret aftrækskanal	Aftrækskanal fra bryggers er uisoleret i loftrummet, og en loftplade ved den har en mindre fugtdeformation. (se foto 5 og 6)
Ad 3. Konklusion:	Aftrækskanaler i loftrum skal isoleres, da der ellers er risiko for kondens på dem og dermed fugtpåvirkning af isolering og loft i umiddelbar nærhed af kanal gennemføringen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i den første rapport udført af EVH, hvilket må betragtes som en forsømmelse, men det er korrekt omtalt i den sidste rapport.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af kanal i loftrum og udbedring af loft ved aftrækskanal i bryggers skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Afløb fra sikkerhedsventiler:	Afløb på sikkerhedsventiler fra varmeanlæg og varmtvandsbeholder i bryggers er ikke forbundet til gulvafløb via afløbsrør, men munder ud på klinkegulv. Der var ingen aflejringer eller anden skade fra dryp på bygningsdele i bryggers. (se foto 7 og 8)
Ad 4. Konklusion:	I nybyggeri er det et krav, at der laves afløbsinstallationer fra sikkerhedsventiler, men det var det ikke ved nærværende bygnings opførelse i 1977.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da der ingen skade kunne konstateres, og da der er klinkegulv nedenunder ventilen, anses forholdet ikke for at være alvorligt. Forholdet kan evt. omtales som anført i den sidste rapport udført af WGK, men det anses ikke for dårligere end i tilsvarende bygninger fra 1977.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Evt. udbedring kan ske ved at montere en mindre opsamlingsbeholder under ventiludmundingen,

	hvorefter evt. fugtudladninger kan opsamles og fordampe igen. Udgiften anses for bagatelagtig.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Afdækning på remender:	De 4 udragende remender er inddækket /afdækket på alle sider, undtagen den, som vender nedad, således at de ikke udsættes for påvirkning fra nedbør, og der kunne ikke konstateres nogen skader på trækonstruktionerne. (se foto 9)
Ad 5. Konklusion:	Selv om pladerne er monteret direkte på limtræet, må inddækningen betragtes som korrekt. Det er vigtigt, at inddækningen er tæt, hvilket ser ud til at være tilfældet, og da alle dele vender mod det fri, er der ingen damppåvirkning og dermed ikke behov for ventilation mellem afdækning og træ.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Bemærkningen i den nye tilstandsrapport af WGK, om at "remender er afdækket forkert uden ventilation", er misvisende, og der burde ikke være anført nogen skadesbemærkning her.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	