

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16073

Besigtigelsesdato:	Den 9. august 2016 kl. 10.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Carportens tagkonstruktion er underdimensioneret /fejlkonstrueret. 2. 2 terrassedøre er utætte / ikke korrekt monteret.
Klagers påstand:	Klager mente ikke, at skaden på carporten var korrekt beskrevet, og skaden på terrassedørene er ikke nævnt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Lars Balle mente, at tilstandsrapporten var retvisende, og henviste til brev af 22.06.2016 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 °C, halvskyet.
Øvrige forhold:	Indklagede Bo Fjordside er afgået ved døden i 2016, hvorfor Lars Balle varetager sagen på firmaets foranledning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Carportens tagkonstruktion er underdimensioneret / fejlkonstrueret:	Carporttaget er udført som et saddeltag med bjælkespær og uden vandret toprem. I siderne er der limtræs fodremme, som bøjer ud, og de er understøttet af søjler, som bøjer ud i toppen. Endvidere er murværket trykket løs ved boligen. Det er dermed konstaterbart, at konstruktionen ikke er korrekt udført, idet lodret last og egenlast fra taget giver en udadrettet vandret kraft på remmene, som ikke kan optage op den.
Ad 1. Konklusion:	Konstruktionen er underdimensioneret, og der er risiko for yderligere udvikling af skaden, især ved stor snelast på taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.8 med karakteren K3 anført: "Remme ved tag i begge sider har kraftig sideværts udbøjning. Note: Forholdet vurderes at skyldes mangelfuld opstramning / fastgørelse af trækbånd i tagkonstruktionen. Der er risiko for og tegn på følgeskader på andre bygningsdele (revner i murværk på boligen). Det skønnes at udbøjningen kan udbedres/stabiliseres uden større tekniske indgreb" Skaden er altså delvis beskrevet, men årsagen og den anslåede udbedring er fejlagtig.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.8 Spær og lægter burde anføres: K3. Fodremme ved tag og dermed også de bærende søjler har kraftig sideværts udbøjning, og kippen har nedbøjning. Note: Årsagen må skønnes at være manglende hanebånd eller alternativt momentstivhed i spærsamlinger. Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved at lave en ny momentstiv stålramme ved indgangen samt ny gennemgående rem ved kippen og opretning af konstruktionen, skønnes at koste kr. 35.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Med en skønnet levetid på 50 år er der tale om 18 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 6.300,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. 2 terrassedøre er utætte / ikke korrekt monteret:	Der er anvendt træ/alu døre fra Velfac, og over dem er der ud for etageadskillelsen anvendt en pladebeklædning. Der var råd i karmen i den ene dørside og skade foroven i karmen i den ene dør. Bag den overliggende plade sås ubehandlet krydsfiner. Indvendigt sås fugtskjolder på trægulvet bag den ene dør. Klager har dog aldrig set fugt komme ind ved dørene.
Ad 2. Konklusion:	Den ene dørkarm bør udbedres, og der bør laves en holdbar konstruktion bag inddækningspladen over dørene, hvor det sikres at fugt ledes ud på en drypkant og ikke ind oven på dørkarmene.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er den skadede dørkarm ikke anført, og den mangelfulde beklædning bag facadebeklædning heller ikke anført, hvilket begge dele burde være.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.2 Beklædninger burde anføres: K2. Der er synlig krydsfiner bag Cembrit-plade mellem terrassedøre og gavlvinduer mod syd. Note: Der bør anvendes fugtafvisende plade, som afsluttes med zinkkant forneden, der leder fugt ud over de underliggende døre. Under pkt. 3.1 Døre burde anføres: K2. Der er råd i karmen på terrassedør mod syd.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af krydsfinerplade inkl. drypkant samt reparation af den skadede dørkarm skønnes at koste kr. 6.500,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da der er tale om reparationer, er der ingen forbedringsværdi.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.