

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16012

Besigtigelsesdato:	18. august 2016, kl. 13.00.
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. Fejl ved undertagsgennemføringer og montering af
-----------------------------	---

	undertag. 2. Ventilation af tagrum er mangelfuld. 3. Sætningsrevne i murværk under vindue mod syd. 4. Inddækning mellem carport og bolig mangler, og den er dårlig på carportens sydvestlige hjørne.
Klagers påstand:	Klager mente ikke, at de nævnte skader var korrekt beskrevet i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 20°C.
Øvrige forhold:	Indklagede Aage Hjortshøj havde meddelt, at han ikke ønskede at deltage i åstedsforretningen. Boligeftersyn P/S meddelte, at man ikke kunne sende en anden bygningssagkyndig med kort varsel.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fejl ved undertags-gennemføringer og montering af undertag:	Undertaget, der er udført af fiberdug, er generelt dårligt afsluttet ved rygningen, og gennemføringskraver mangler ved stålskorsten og kanal fra emhætte. Endvidere går undertaget imod murstenshjørner ved gavlene, og har enkelte slidhuller her.
Ad 1. Konklusion:	Undertaget er altså stedvist forkert udført og har nogle steder huller, hvorfor der er risiko for fugtindtrængning, men klager har dog ikke registreret nogen vandindtrængning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke nævnt, men burde være det med karakteren K3.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.10 Undertag/understrygning burde anføres: K3. Undertaget er dårligt afsluttet ved rygningen, og der mangler gennemføringskraver ved stålskorsten og aftrækskanal fra emhætte. Endvidere går undertaget imod murstenshjørner ved gavlene. Note: der er risiko for fugtindtrængning og skader på andre bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af undertaget ved rygningen og gavlene samt montering af gennemføringskraver skønnes at koste kr. 16.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da der er tale om en reparation, er der ingen forbedringsværdi i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ventilation af tagrum er mangelfuld:	I ca. halvdelen af fagene går loftisoleringen imod undertaget ved tagfoden, hvorfor der ingen ventilation er her. Mod nord sås der nogle steder skjolder på undertaget, som tegn på tidligere kondens. Tagkonstruktionerne havde ikke forhøjet fugt ved åstedsforretningen.
Ad 2. Konklusion:	Tagrum bør ventileres til det fri gennem jævnt fordelte åbninger på mindst 1/500 af det bebyggede areal, hvilket altså ikke er opfyldt overalt her.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke nævnt, men burde være det med karakteren K1.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.11 Ventilation burde anføres: K1. Ventilationen af tagrummet er flere steder mangelfuld ved tagfoden idet loftisoleringen går imod undertaget. Note: Der var ikke forhøjet fugt i tagrummet ved gennemgangen, men der bør sikres tilstrækkelig ventilation overalt, så evt. kondens undgås.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at fjerne 2-3 cm isolering ved undertaget de pågældende steder, hvilket skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Sætningsrevne i murværk under vindue mod syd:	Der er en mindre skrårevne over og under værelsesvindue mod syd. Revnen starter i soklen med videre forløb op i murværket. Revnen er ikke synlig indvendigt.
Ad 3. Konklusion:	Der skønnes at være tale om en ældre sætningsrevne, som nu er i ro
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Revnen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hverken under fundamenter eller ydervægge, men burde være det med karakteren K1.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K1. Over og under værelsesvindue mod syd er der en fin skrårevne i facademuren. Note: Revnen skønnes at være uden betydning for bygningens stabilitet. Under pkt. 4.2 Sokkel burde anføres: K1. Der er en mindre skrårevne i soklen mod syd under værelsesvinduet. Revnen skønnes at være en ældre sætningsrevne, som nu er i ro.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revnen i soklen med injektion og pudning, og udbedring af revnen i murværket ved udskiftning af de revnede sten samt de ødelagte fuger skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 4. Inddækning mellem carport og bolig mangler, og den er dårlig på carportens sydvestlige hjørne:	Der mangler inddækning, hvor carporttaget går ind mod boliggavlen. Endvidere er den udførte inddækning ved carportens sydvestlige hjørne af provisorisk karakter. I carporten sås adskillige løbestreger på boligens ydervæg under den manglende inddækning.
Ad 4. Konklusion:	Inddækning på det sydvestlige hjørne bør udskiftes, og der bør udføres ny inddækning mellem boliggavlen og carporttaget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under litra D pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger burde anføres: K3: Der mangler inddækning mellem carporttaget og boliggavlen og inddækning på carportens sydvestlige hjørne er ikke tæt. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende bygningsdele.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 12.500,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Da carporten er opført i 1967, skønnes forbedringsværdien at være 80 % eller kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 4. Eventuelt:	Intet.