

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16159

Besigtigelsesdato:	9. januar 2017 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. Manglende tætning/fugning under vinduer. 2. Sålbænke har utilstrækkelig indmuring. 3. Mangelfuld ventilation af tagrum. 4. Underdimensioneret facadebjælke ved carport. 5. Utæthed ved dampspærre. 6. Manglende kraver ved gennemføringer i undertag. 7. Utætheder ved rygning og grater. 8. Løse tagsten i skotrende. 9. Manglende vindbræt ved tagfod.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kim Hansen oplyste, at firmaet har tilbudt at betale for udbedring af punkt 6 og 7, men afviser, at der skulle forelægge noget erstatningsansvar ved de øvrige punkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 °C, overskyet.
Øvrige forhold:	Aage Hjortshøj, der har lavet rapporten, er fratrådt sin stilling hos Boligeftersyn P/S.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende tætning/fugning under vinduer:	Der er ingen synlig fuge under vinduerne, og den maksimale afstand mellem sålbænk og vindueskarm er ca. 1 mm. Ved indstik af et stålblad under karmen konstateredes op til 5 cm til fugemateriale/lukning. Indvendigt kunne det konstateres, at bundstykker flere steder var meget kolde, hvorfor der sandsynligvis er en kuldebro her.
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om 8 vinduer, hvor der kan være en skjult fejl /kuldebro ved underkanten. Der var ingen kondenssskader at se, men som nævnt var bundstykket koldere end de øvrige indvendige bygningsdele omkring vinduerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men forholdet kunne have været korrekt udført med en tæt fuge bag ved den tynde plastkant yderst. Da tilstandsrapporten er udført i september, har det ikke været muligt at konstatere kuldebroen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Med den nu kendte viden burde punktet være anført under pkt. 3.4 Sålbænke: UN. Der er ikke synlig fuge under vinduerne. Note: Der er risiko for kuldebro og evt. fugtindtrængning i hultmuren.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslaget over udbedringen vil kræve en destruktiv undersøgelse, da udbedringsforslaget afhænger af den udførte skjulte konstruktion ved de 8 vinduer.
Ad 1: Forbedringer:	Forbedringsværdien kan ikke fastlægges jfr. ovenstående.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Sålænke har utilstrækkelig indmuring:	Da sålbænkestenene stikker ca. 21 cm frem, er de ca. 2 cm under vindueskarmene, hvilket kan være ok, hvis der er lavet en korrekt opbygning under vinduerne.
Ad 2. Konklusion:	Udførelsen af sålbænkene må betragtes som værende OK.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skal ikke anføres i rapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 3: Mangelfuld ventilation af tagrum:	Tagrummet virkede generelt velventileret, og ved udhænget var der ca. 1 cm lodret sprække under fodblikket, hvilket må anses for tilstrækkeligt, især da tagrummet også er i åben forbindelse med tagrummet over carporten. Ved tagfoden gik loftisoleringen dog flere steder op mod undertaget.
Ad 3. Konklusion:	Loftisoleringen bør lægges korrekt ved tagfoden, så der er ca. 2 cm luft op til undertaget.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der intet anført, men den manglende indvendige ventilation burde være nævnt.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under punkt 1.11 Ventilation burde anføres: K1. Ved tagfoden går loftventilationen flere steder op mod underkanten af undertaget. Note: Tagrum skal ventileres til det fri gennem arealer som svarer til min. 1/500 af det bebyggede areal.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af loftisolering ved tagfoden skønnes at koste kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 3: Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Underdimensioneret facadebjælke ved carport.:	Facadebjælken over carportindgangen er udført af 140 x 333 mm limtræ og har en nedbøjning på ca. 35 mm med kun egenvægtsbelastningen. Spændvidden er ca. 6150 mm, hvorfor nedbøjningen vil være væsentligt mere end det normale dimensioneringskriterium på 1/200 af spændvidden, når der er fuld snelast på taget. En nærmere undersøgelse af bæreevnen viser, at bjælken heller ikke opfylder dimensioneringskriterierne herfor, men mangler 28% styrke i at opfylde de normale sikkerhedskriterier. Bjælken er altså underdimensioneret, og tegningerne viser da også, at der var regnet med en muret søjle midt under drageren.
Ad 4. Konklusion:	Drageren er underdimensioneret og skal udskiftes eller forstærkes, så normal sikkerhed mod brud opnås.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet burde være anført under pkt. 1.8 Spær og lægter: K3. Limtræsdrager over indgangen til carporten er underdimensioneret. Note: Der er risiko for brud og nedstyrtning af tagkonstruktion.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Støbning af et punktfundament og understøtning af drageren med en galvaniseret stålsøjle i midten skønnes at koste kr. 7.500,- inkl. moms.
Ad 4: Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Eventuelt:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Utæthed ved dampspærre:	Der var ingen synlige tegn på en utæt dampspærre, og den i rapporten fra KHB Consult nævnte skade er dog også først fundet ved at løfte isoleringen ved tagfoden.
Ad 5. Konklusion:	Der er tilsyneladende utætheder ved dampspærren, men der var ingen synlige tegn på dette, hvorfor skaden henhører under evt. ejerskifteforsikring.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke nævnt, men der er heller ingen synlige tegn herpå, og det er ikke BBs pligt at lave destruktive undersøgelser.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet
Ad 6. Manglende kraver ved gennemføringer i undertag:	Der mangler kraver ved gennemføringer i undertag for stålskorsten og afkastkanal fra emhætte.
Ad 6. Konklusion:	Ved fugtindtrængning på undertag er der risiko for videre indtrængning i tagrummet disse steder.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten men burde være det.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.10 Undertag/understrygning burde anføres: K1. Der er ikke monteret kraver ved gennemføringer i undertaget. Note: Under særlige forhold kan der være risiko for fugtindtrængning i tagrummet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at koste kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 6: Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Utætheder ved rygning og grater:	Enkelte rygnings- og gratsten ligger dårligt og der er flere steder dårlig afslutning forneden ved grater. Der var dog ikke tegn på, at der var kommet fugt ind nogen steder.
Ad 7. Konklusion:	Årsagen til de dårligt liggende sten kan være de storme, der har været, siden rapporten blev lavet for mere end 5 år siden. Derimod er afslutningen af tæthedsbåndet forneden en udførelsesfejl.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og de dårligt liggende tagsten kan også være forårsaget af forhold der har fundet sted de sidste 5 år, men den dårlige udførelse af tæthedsbåndet burde være anført
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K1. Der er mangelfuld udførelse af tæthedsbånd ved foden af graterne, især ved det sydøstlige hjørne. Note: Der var ingen skader at se, men der kan ske opfugtning af planker og udhæng her.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af båndet ved tagfoden skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 7: Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 8. Løse tagsten i skotrende:	Der var 2 løse tagsten i den sydøstlige skotrende.
Ad 8. Konklusion:	Tagstenene har formentlig ikke været limet fast, men bør være det.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres, om skaden er sket efter BBs gennemgang, da der har været flere storme siden.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.3 Skotrender burde anføres: K1. Der er 2 løse tagsten/tagstensstykker i den sydøstlige skotrende.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fastlimning af de 2 tagsten skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 8: Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Manglende vindbræt ved tagfod:	Der mangler vindbræt ved carporten, og isoleringen er heller ikke ført helt ud over hulmuren her (Fælles lofttrum). Hvor der var lavet destruktiv undersøgelse ved tagkanten, kunne det ses, at der heller ikke her er monteret et vindbræt.
Ad 9. Konklusion:	Der bør være vindbrædder hele vejen rundt langs loftkanterne for at undgå, at der kommer kold vind ind under isoleringen, så isoleringsevnen forsvinder i dette område.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke nævnt, og langs tagfoden kan forholdet ikke betragtes som visuelt konstaterbart, men ved carporten er det fuldt synligt og burde være nævnt.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.12 Isolering burde være anført: K2. Der mangler vindbrædder langs loftkanterne, og loftisoleringen er ikke ført helt ud over hulmuren ved carporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen langs tagkanterne skønnes at koste kr. 15.000,- og udbedringen ved carporten skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 9: Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 9. Eventuelt:	Intet