

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17079

Besigtigelsesdato:	1. december 2017 kl. 10.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygnings sagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skøns mødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Taget er opført uden ventilation. 2. Der er fugtafregninger på zink og mursten mod nord. 3. Tagpap ved ovenlys er utæt. 4. Der er dampbule i tagpap. 5. Zinkbeklædning er løs på murkroner. 6. Der er flere fugerevner i murværk.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapporten ikke er retvisende på de nævnte punkter.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Xx afviste punkterne, jf. mail af 23. oktober 2017 fra xx til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	2 °C, Skyet.
Øvrige forhold:	<p>Xx deltog i stedet for BS på firmaets vegne, da BS ikke længere er ansat i xx.</p> <p>Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Taget er opført uden ventilation:	I henhold til udleveret snittegning fra opførelsen, så skulle der være en ventilationsspalte mellem facademurværket og zinkbeklædningen, som er på undersiden af udhænget. Mod syd er der mellem 8 og 15 mm afstand, hvilket skønnes at være tilstrækkeligt, men mod nord er afstanden mellem 0 og 2 mm, svarende til ujævnhederne i murværket, og det sidste er ikke acceptabelt.
Ad 1. Konklusion:	Mod nord bør zinkmonteringen ændres, så der opnås gennemsnitligt 12 mm ventilationsåbning i udhænget. Der var ingen skader at se fra evt. kondens.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke ført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.11 Ventilation burde anføres: K3. Der mangler ventilationsåbninger i udhænget mod nord. Note: Der er risiko for fugtophobning og kondensskader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med afkortning af zinkbeklædningen, så der opnås den nødvendige ventilationsåbning, skønnes at koste kr. 30.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 2. Der er fugtaftegninger på zink og mursten mod nord:	Der er en del patina på zinkpladerne over overdækningen mod nord, men der skønnes kun at være tale om en visuel afvigelse, ligesom der tilfældigt er flere flammede mursten i et område her.
Ad 2. Konklusion:	Årsagen skønnes ikke at være nogen fejl ved konstruktionen, men evt. vedligeholdelse kan ske i h. t. leverandørens vejledning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det, idet afvigelsen kun er visuel.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Tagpap ved ovenlys er utæt:	Der kunne ikke konstatere nogen utætheder ved ovenlysene, hverken fra tagkanten eller indvendigt i boligen.
Ad 3. Konklusion:	Det må skønnes, at konstruktionen er korrekt udført.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er intet anført i tilstandsrapporten, men der er heller ingen skade.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.
Ad 4. Der er dampbule i tagpap:	Der kunne ikke konstateres nogen dampbuler, men der var en synlig samling i underpappen.
Ad 4. Konklusion:	Synlige samlinger i underpappen er visuelt konstaterbare, men holdbarheden er alt andet lige uændret.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.
Ad 5. Zinkbeklædning er løs på murkroner.	Der kunne ikke konstateres nogen løs zinkbeklædning, men klager mente også, at der var tale om boligens sydøstlige hjørne. Beklædningen her kan ikke nås fra en stige på 3,2 m, men kan nås, hvis man færdes på den ca. 10 grader skrå tagflade, hvilket ikke kræves af bygningsagkyndige. Ved besigtigelse nedefra ser beklædningen korrekt ud.
Ad 5. Konklusion:	Konstruktionen ser visuelt ud til at være fast monteret.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Der er flere fugerevner i murværk:	Der er et område foroven mod vest på garagen, hvor der er dårlige fuger med stedvist slip. På boligen er der område med dårlige fuger mod syd ved vestgavl, foroven på vestgavl samt foroven mod nord ved vestgavlen. Ved murkrone er der løs sten under zinkafdækning.
Ad 6. Konklusion:	Fugerne bør generelt eftergås og udbedres disse steder, og ved garagen bør fugerne udskiftes i det mangelfuldt udbedrede område mod vest.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 2.1 anført: "K1. Der er mindre revnedannelse i fuge på mur mod vest", hvilket ikke er fyldestgørende.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K2. Der er et område foroven mod vest på garagen, hvor der er dårlige fuger med stedvist slip. På boligen er der et område med dårlige fuger mod syd ved vestgavl, foroven på vestgavl samt foroven mod nord ved vestgavlen. Ved murkrone er der løs sten under zinkafdækning.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen med udkradsning og omfugning, skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. stillads og moms.
Ad 6. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 6. Eventuelt:	Intet.