

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende fodblik ved tagrender 2. Skotrender af galv. stålplader sømmet i vandlinien 3. Tagspær monteret på rem med "skråsøm" 4. Dampspærre er ikke tæt flere steder ved ydervæg 5. Utilstrækkelig isolering i tagkonstruktion 6. Gavltrekanter i skunke mangler på sydgavl 7. Gesims ved sydgavl ikke færdig afsluttet 8. Elastiske fuger dårligt udført ved vinduer og døre 9. Slidlag på trappe ved fordør ikke korrekt udført 10. Udveksling ved kvist utilstrækkeligt fastgjort.
Klagers påstand:	Klager frafaldt klagepunkterne fra 2 til og med 10. Klager fastholdt klagepunkt 1 med krav om afhjælpning af manglende fodblik ved tagrenderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige medgav at klagepunkt 1, vedrørende manglende fodblik ved tagrenderne var konstaterbar på undersøgelsestidspunktet, og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Han var dog af den opfattelse at det kan diskuteres hvorvidt det er en mangel at der ikke er monteret fodblik. Efter samråd med kvalitetsansvarlig xx tilbød den bygningssagkyndige forlig i sagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad1. Manglende fodblik ved tagrender	Ved besigtigelse fra stige konstateredes at Masonite undertaget er ført frem til yderste kant på facademuren, og at der ikke monteret fodblik.
Ad 1. Konklusion:	På grund af det manglende fodblik er der stor sandsynlighed for at vand fra undertaget kan opfugte murgesimsen, og anrette frostskaade herpå i vinterperioden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da det var muligt at konstatere manglen på undersøgelsestidspunktet, burde den bygningssagkyndige have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, og da der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel anført manglen med karakteren K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Afhjælpning vil overslagsmæssigt beløbe sig til kr. 25.000,00 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne indgik forlig i henhold til vedlagte håndskrevne forligsaftale. Fordeling af udgifterne til Syn- og Skønsforretningen afgøres af Ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	Den bygningssagkyndige ønskede selv at deltage ved afhjælpning af forholdet.
Ad 2. Skotrende af galv. stålplade sømmet i vandlinien. Masonite undertag er ført frem til tagstensnit. Bagkant skotrende er udført med lægte som ligger frit	Det konstateredes at skotrenderne af galv. stålplade ikke er sømmet direkte i vandlinien, med derimod ude ved siderne af skotrenden. Bagkant skotrende som er udført med lægte ligger tilbagetrukket fra de skråt afskårne tagsten således at vand fra taget drypper af ned i skotrenden. Ved fugtighedsmåling konstateredes mellem 5 og 11 graders fugtighed i skotrendeplankerne hvilket er acceptabelt.
Ad 2. konklusion	Klagepunktet bortfalder idet skotrendeløsningen anses for at være forsvarlig udført.
AD 3. Tagspær monteret på rem med "skråsøm"	Det er ikke muligt at konstateres hvorledes tagspærerne er monteret uden at isoleringen i skunken bliver fjernet.
AD 3. Konklusion	Klagepunktet bortfalder da undersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb.
Ad 4. Dampspærren er ikke tæt flere steder ved ydervæg	Det er ikke muligt at konstatere hvorledes dampspærren er afsluttet ved ydervæggene uden at isoleringen i skunken fjernes. Et enkelt sted er det muligt at se dampspærren nedefra, og her konstateredes at dampspærren er fastholdt mellem mur og skyggelister.
AD 4. Konklusion	Klagepunktet bortfalder da undersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb.
AD 5. Utilstrækkelig isolering i tagkonstruktionen	Klagepunktet bortfalder idet isolering af huset ikke er omfattet af huseftersynsordningen men henhører under energimærkning.

AD 6. Gavltrekanter i skunke mangler i sydgavl.	Det konstateredes at gavltrekanterne ved skunke i sydgavl er lukket med isoleringsmateriale. Dette anses for at være en acceptabel løsning, og ikke nogen mangel. - Klagepunktet bortfalder derfor.
Ad 7. Gesims ved sydgavl er ikke færdig afsluttet	Det konstateredes at gesimsen er afsluttet på en håndværksmæssig forsvarlig måde. – Klagepunktet bortfalder.
Ad 8. Elastiske fuger dårligt udført ved vinduer og døre.	Det konstateredes at de elastiske fuger omkring vinduer og døre er udført på en håndværksmæssig forsvarlig måde. Dog er sidefugen på et enkelt vindue mangelfuldt tilsluttet bundfugen (se foto). Dette anses for at ligge under bagatelgrænsen.– Klagepunktet bortfalder
AD 9. Slidlag på trappe ved fordør ikke korrekt udført.	Der konstateredes en mindre revne mellem dørtrin og slidlag. Men da dette henhører under bagatelgrænsen bortfalder klagepunktet.
AD 10. Udveksling ved kvist er fastholdt med brædder.	Det konstateredes at udveksling ved kvist var fastgjort fire steder ved spærene med påsømmede "lasker" hvilket anses for at være en forsvarlig fastgørelse. – Klagepunktet bortfalder derfor.