

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Vindafstivning i tagkonstruktion ikke udført i henhold til normer og SBI anvisninger.
2. Isolering ligger uregelmæssig i forskellig tykkelse.
3. Plastemballage fra isolering ligger spredt ud over isoleringen
4. Bagmur ved kvist er synlig og uisoleret i tagrum.
5. Rygning tætnet med almindelig mineraluld
6. Udluftningshuller i gavle ikke forsynet med fugleriste
7. Manglende vindbrædder, risiko for at det kan blæse ind i vandret isolering.
8. Synlig skimmelsvamp på overligger i kvist.
9. Udvendig muroverligger understøttet på træbjælke, der har vederlag på karmtræ i vinduer.
10. Inddækning af havestue tag ved terrassedør er udført med aluskinne der er klæbet på mur i bygnings silikone.
11. Sammenskæring mellem udestuetag, murværk og tag på hovedbygning er ufuldstændig.
12. Skimmelsvampeangreb på væg i kælder mod udestue.
13. Brønd i bund at kælderskakt er udført delvis af teglsten og ikke brøndgods
14. Kælderskakt har tydelige

	malerafskalninger samt udludning. 15. Tagbrønd ved hjørne ikke udført korrekt 16. Under skønsforretninger er anført klage over at isolering over skråvægge ligger tæt til tagplader. 7. Flere brønde er ikke lavet i overensstemmelse med gældende normer. 18. Der er ingen sokkel på garagen.
Klagers påstand:	Klager påstår et ovennævnte forhold er mangler i tilstandsrapporten eller er fejlagtigt anført med forkert karakter i tilstandsrapporten. Klager påstår et beløb til dækning af udgifter til afhjælpning efter Ankenævnets skøn, samt et beløb af pønalt karakter efter Ankenævnets skøn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB gentager sin forklaring og holdninger til sagens klagepunkter som det fremgår af skrivelse af xx.xx.2008 fra BB til KK. An. klagepunkt 11 oplyser BB, at have målt på vægge i kælder og ikke noteret unormal fugt. An. klagepunkt 1 oplyser BB at han vurderet at stabilitet af tagkonstruktion er ok med konstruktioner i den udførte kvist. På spørgsmål fra Skønsmanden oplyser BB at tagrum nuværende ser ud som ved gennemgangen i xx 2006 .
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Lettere overskyet ca. 21 grader C
Øvrige forhold:	Udestue er nedrevet, der står kun fundament/fliser tilbage.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ----	Ad. 1 Det kunne konstateres at tagkonstruktionens vindafstivning er udført med lægter skåret mellem spær og stiksømmet til spærhoved. Ad. 2 Det kunne konstateres at isolering i tagrum den vandrette del ligger meget uens og en uens i tykkelse. Ad. 3 Det kunne konstateres at plastemballage ligger spredt i tagrum oven på isoleringen. Ad. 4 Det kunne konstateres at bagmur ved kvist er ført op gennem isolering og er uisolereet i tagrum. Ad. 5 Det kunne konstateres at rygning er tætnet med mineraluld i varierende tykkelse og tæthed. Ad. 6 Det kunne konstateres at indmurede rør til ventilation i gavle er uden riste til hindring af adgang for fugle eller andet dyr. Ad.. 7 Forholdet ikke forevist, ingen adgang til skunk. Ad. 8 Det kunne konstateres at der er synlig skimmel på overligger indvendig i kvist. Ad. 9 Det kunne konstateres at der udvendig på karmtræ er monteret bærende bjælke for muret overgavl der ses deformation i mur, ståltegl er uden vederlag. Ad. 10 Det kunne konstateres at der på mur er rester af aluskinne der er fastholdt og tætnet til mur med elastisk fugemasse. Ad. Ad. 11 Udestue er nedtaget, forholdet kan ikke bedømmes.

	Ad. 12 Der ses svage aftegninger af skimmel på væg i kælder mod haven, der hvor udestue har været. Målinger på væg viser på steder opfugtning til 18-20%. Væg har ved gennemgang forud for tilstandsrapporten været beklædt med tynde plader, ca. 1 m over gulv. Ad. 13 Det kunne konstateres at brønd i kælderskakt er udført af teglmateriale på de øverste ca. 20 cm, på grund af vand i brønd kan der ikke ses længere ned. Ad. 14 Det kunne konstateres at vægge i kælderskat har flere malerafskalninger og på steder ses salt udtræk. Ad. 15 Tagbrønd oplyses at være udbedret af KK og kan ikke nuværende bedømmes. Ad. 16 Isolering på skråvægge ligger ud til tagplade således at der er kontakt mellem isolering og bølgebund. Ad. 17 Der er ikke forevist skønsmanden andre brønde end de ovenfor nævnte. Ad. 18 Sokkel på garage er udført i Leca blokke, der ses brækage i blokke ved bygningshjørner og Leca blokke er over terræn ubeskyttet
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1 Der kunne ikke konstateres skader som følge af den udførte vindafstivning. Bygning er opført i 1981 og det skønnes at vindafstivningen er udført ved opførelsen. Skønsmanden skønner ikke at der er nærliggende risiko for at skader på konstruktioner kan opstå som følge af den konstaterede udførsel. Ad. 2 Isolering ligger dårligt og meget uens, risiko for at kuldebroer kan opstå, og isolering har ikke den tilsigtede virkning på klimaskærmen Ad. 3 Tilstedeværelsen af plast på isoleringens kolde side giver risiko for at skadelig kondens kan opstå.

	Ad. 4 Hvor bagmur er ført op i tagrum og ikke isoleret er der kuldebro der betyder, at overflade temperatur på mur i opvarmet rum ved kulde i tagrum er lavere end øvrige vægge. Dette giver risiko for at skimmel kan leve i det vækst betingelser er til stede. Ad. 5 Det er ikke korrekt at tætnes rygning med mineraluld, hvilket betyder at tagrums ventilationen nedsættes, samt at mineraluld i et vist omfang kan holde på fygesne/fugt. Ad. 6 Ingen riste i rør giver risiko for at der kan komme dyr ind i tagrummet, her tænkes specielt på fugle. Der var efterladenskader af et der har været fugle i tagrum. Ad. 7 Forhold kan ikke bedømmes. Ad. 8 Synlig skimmel er givet en følge af den i ad. 4 omtalte kuldebro. Ad. 9 Den udførte konstruktion er forkert og ikke statisk korrekt udført. Det er tydeligt at ståltegl udviser deformation, angiveligt på grund af for lille / manglende vederlag samt den værende spændvidde. Træ konstruktionen er fastboltet til karmtræ i vinduer, hvorved kræfter overføres til vinduer der herved er blevet en bærende konstruktion. Ad. 10 Inddækning under kvist ved den tidligere udestue er ikke indrullet i mur, og der skønnes ikke at konstruktionen blivende har været tæt. Det skal her bemærkes at udestue er nedtaget og konklusionen hviler på den synlige del af tilbageværende inddækning. Ad. 11 Udestue er nedtaget, forholdet kan ikke bedømmes. Ad. 12 Det kan ses at der er partielle fugtophobninger i væg med tidlige udestue. Det er ikke muligt at konkludere hvor vandet kommer fra, det kan være tilført efter udestue er nedtaget i samling mellem fliser og sokkel, ligesom der kan ske en mindre
--	--

	vandbelastning fra terræn under den tidligere udestue. Der kunne ikke konstateres fugt i øvrige vægge, hvilket styrker mistanke til, at fugt kommer fra område ved nedtaget udestue. Ad. 13 Brønd i kælderskakt skønnes udført i 1981 sammen med huset, og er forkert udført, også set med 1981 øjne. Ad. 14 Flere mindre udtræk af salte ses og flere malerafskalninger, er ligeværdig med stort set alle kælderskakte af samme årgang og udførsel. Ad. 15 Forhold kan ikke bedømmes. Ad. 16 Der skønnes at være tilstrækkelig luft/ventilation over skråvægge og det skønnes ikke at forhold giver anledning til skader. Ad. 17 Ingen bemærkninger Ad. 18 Der foreligger ikke oplysninger om konstruktion, ud over det synlige. Leca skal beskyttes mod vejrliget og brækager i Leca blokke skal afhjælpes forinden beskyttelse ved puds eller berapning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1 Skønsmanden vurderer at BB med rette har undladt bemærkninger hertil Ad. 2 Skønsmanden vurderer at forhold skal omtales i tilstandsrapporten med karakter K3, med note om risiko for kuldebro. Ad. 3 Skønsmanden vurderer at forhold skal omtales i tilstandsrapporten med karakter K3, med note om risiko for skadelig kondens. Ad. 4 Skønsmanden vurderer at forhold skal omtales i tilstandsrapporten med karakter K3, med note om risiko for kondens i bagmur Ad. 5 Skønsmanden vurderer at forhold skal omtales i tilstandsrapporten med karakter K2

	Ad. 6 Forhold skal nævnes i tilstandsrapport med karakter K2 Ad. 7 Forhold kan ikke bedømmes. Ad. 8 Skønsmanden vurderer at BB med rette har undladt bemærkninger hertil Ad. 9 Skønsmanden vurderer at forhold fejlagtig er omtalt i tilstandsrapporten forhold skal beskrives som udført og gives karakter K3. Ad. 10 Skønsmanden vurderer at forhold skal omtales i tilstandsrapporten med karakter K3, med note om at der er risiko for inddækning svigter Ad. 11 Udestue er nedtaget, forholdet kan ikke bedømmes. Ad. 12 Skønsmanden vurderer at BB med rette har undladt bemærkninger hertil, henset til at BB oplyser at have foretaget fugtmåling og ikke konstateret unormal fugt. Ad. 13 Skønsmanden vurderer at BB med rette har undladt bemærkninger hertil, jf. bekendtgørelsen §11 stk.7 Ad. 14 Forhold er af bagatelagtig art og Skønsmanden vurderer at BB med rette har undladt bemærkninger hertil. Ad. 15 Forhold kan ikke bedømmes. Ad. 16 Skønsmanden vurderer at BB med rette har undladt bemærkninger hertil Ad. 17 Ingen bemærkninger Ad. 18 Skønsmanden vurderer at BB har udvist forsømmelse ved ikke at gøre bemærkninger til brækage på sokkel og manglende beskyttelse af Leca blokke. Forhold skal nævnes i tilstandsrapport med karakter K2
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ad. 1 Ingen bemærkninger

	Ad. 2 Afhjælpning skønnes til kr. 4.000 Ad. 3 Afhjælpning skønnes til kr. 1.500 Ad. 4 Afhjælpning skønnes til kr. 1.000 Ad. 5 Afhjælpning skønnes til kr. 2.500 Ad. 6 Afhjælpning skønnes til kr. 600 Ad. 7 Ingen bemærkninger Ad. 8 Ingen bemærkninger Ad. 9 Afhjælpning skønnes til kr. 28.000 Ad. 10 På grund af udestue er nedtaget og omfang ikke klart kan fastlægges, afstår skønsmanden fra at angive afhjælpnings pris. Ad. 11 Ingen bemærkninger Ad. 12 Ingen bemærkninger Ad. 13 Ingen bemærkninger Ad. 14 Ingen bemærkninger Ad. 15 Ingen bemærkninger. Ad. 16 Ingen bemærkninger Ad. 17 Ingen bemærkninger Ad. 18 Afhjælpning skønnes til kr. 20.000
Ad1. Forbedringer:	Ad. 1 Ingen bemærkninger Ad. 2 Forbedring 0% Ad. 3 Forbedring 0% Ad. 4 Forbedring 0% Ad. 5 Forbedring 0% Ad. 6 Forbedring 0%

	Ad. 7 Ingen bemærkninger Ad. 8 Ingen bemærkninger Ad. 9 Forbedring 0% Ad. 10 Ingen bemærkninger. Ad. 11 Ingen bemærkninger Ad. 12 Ingen bemærkninger Ad. 13 Ingen bemærkninger Ad. 14 Ingen bemærkninger Ad. 15 Ingen bemærkninger. Ad. 16 Ingen bemærkninger Ad. 17 Ingen bemærkninger Ad. 18 Forbedring 0%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser
Ad1. Eventuelt	Skønsmanden bemærker at der indvendig i bygning C, er fugtige gulvkonstruktioner, flere aftegninger af virksomme angreb af borebiller i lofter, bjælker og bærende søjler samt nedbrydning i døre og porte. Det skønnes ikke at bygning C er ofret tilstrækkelig opmærksomhed ved bygningsgennemgangen.