

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10095

Besigtigelsesdato:	22. november 2010 kl. 14.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / PBØ)	
Beskikket bygnings sagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / CD)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / FST)	
Tilstede ved skøns mødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none"> 1. For stor spærafstand og underdimensionerede spær i garage og oprindelig beboelsesbygning. 2. Manglende ventilation mellem taglægter og isolering i oprindelig beboelse. 3. Dårlig oplægning af DECRA tagbelægning, herunder manglende sømning. 4. Løse og udfaldne ventibånd ved skotrender og manglende tagpladehjørner samme sted. 5. Opfugtning og beg. nedbrydning af toplægter. 6. Manglende undertag ved tagsvaj.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og der er sket fugtindtrængning flere steder i ejendommen.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	CD anførte, at der ikke er generelle krav til spærafstande, at der kun ved gennemgangen laves stikprøvekontrol, og at der ikke blev konstateret nogen fugtskader. CD oplyste, at der i tilstandsrapporten er anført, at der er mangelfuld ventilation i tilbygningen, og at der ikke i DECRA's lægningsanvisning er krav om undertag ved tagsvaj.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 3 °C, finregn.
Øvrige forhold:	Iflg. det ved åstedetsforretningen oplyste, er firmaet Arkitekterne Himmerland A/S gået konkurs.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. For stor spærafstand og underdimensionerede spær i garage og oprindelig beboelsesbygning:	Bygningen er i henhold til BBR opført i 1927, og da tagpladerne er fra 1996, skønnes belægningen oplagt da. Der blev konstateret op til 1,4 m spærafstand i garagen, monteret med 38x56 mm lægter pr. 369 mm og med Decra tagbelægning. Taghældningen er ca. 50 grader. Spærene er i garagen udført af varierende dimensioner, og der er stedvist anvendt rundtømmer. Flere steder er der udført forstærkninger /opretninger med nye planker/spær, men der blev ikke konstateret brud eller større nedbøjninger på tagfladen.
Ad 1. Konklusion:	Med hensyn til spærene, så er der ikke tegn på, at de skulle være underdimensionerede. Med hensyn til lægterne, så skønnes den anvendte dimension og afstand at være acceptabel med de givne belastningsforhold vurderet i henhold til lægtetabellen gældende i 1996, idet der er tale om lægter over flere fag med en gennemsnitlig afstand på maks. 1,3 m. Det er først i 2005, at der kommer skærpede krav til lægtedimensioner.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da der ikke skønnes at være fejl her, og da den bygnings sagkyndige i øvrigt ikke skal måle på afstande og dimensioner, men skønne om dimensionerne er acceptable.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende ventilation mellem taglægter og isolering i oprindelig beboelse:	Fra garagen kunne det konstateres, at isoleringen på skråvæggene ved den udnyttede tagetage går helt ud mod lægterne, hvorfor der er mangelfuld ventilation her. Der blev dog ikke konstateret kondensskader i dette område.
Ad 2. Konklusion:	Tagrum skal ventileres til det fri i henhold til bygningsreglementet, hvilket normalt kan opfyldes gennem åbninger på 1/500 af det bebyggede areal. Da der ikke er det her, er der risiko for skadelig kondens.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke nævnt noget om manglende ventilation under litra A. Under Bemærkninger på side 4 i tilstandsrapporten er der dog anført, at "skråvægge ikke er inspiceret p.g.a. meget lille resthøjde og udlagt isolering". Med de konstaterede forhold er det dog også kun 2-3 spærfag, som kunne kontrolleres ved det udnyttede tagrum, og sælger har svaret, at "der er adgang til østlig del af tagrum", og at "der er delvis adgang til skunke via lem i garage". Da der er tale om et stålpladetag, som let giver kondens p.g.a. den høje varmeledningsevne, og da der kan ses et område med utilstrækkelig ventilation, ville det have været mest korrekt at have beskrevet forholdene med en UN-karakter.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved nedtagning af eksisterende Decratag inkl. lægter, montering af 25 mm afstandslister og genmontering af lægter og tagbelægning. Vedr. udgifter se pkt. 3.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Dårlig oplægning af DECRA tagbelægning, herunder manglende sømning:	Mod nord konstateredes flere steder mangelfuld sømning bl. a. ved næstnederste række, og ved 3. øverste række havde pladerne ikke fuldt vederlag i et område, men var vippet lidt op. Nogle steder sås manglende overlæg i pladernes sideoverlæg, og i et område mod øst var der forsøgt at rette op på en skæv udlægning ved at forskyde overlægget lidt i hver række. I et område mod vest var der i et område lavet en reparation i den øverste række, idet den et sted var delt i 2 plader.
Ad 3. Konklusion:	Tagplader skal monteres fra rygningen og nedad, sideoverlægget skal være 2 bølger eller 64 mm, og pladekanten skal sømnes fast til lægten ved hver anden bølge. Der er kommet fugt ind over køkkenet, stuen og den sydlige kvist samt ved rygningen. Bortset fra tilbygningen fra 2002, hvor kun enkelte pladerækker manglede fastsømning, så er monteringen på den øvrige del kassabel.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 8.3 nævnt, at "skotrende ved kvist (nordøst) gaber i forhold til tagplader", men ellers er den mangelfulde montering ikke nævnt, på trods af at sælger har oplyst, at der er anvendt selvbyg ved ombygningen i 1997 og tilbygningen i 2002, hvilket bør skærpe opmærksomheden ved gennemgangen. Hvorvidt der har været indvendige fugtskader at se ved gennemgangen, kan ikke vurderes.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring bør udføres, bortset fra tilbygningen, ved demontering af tagbelægningen og lægterne, montering af afstandslister og ventilationsåbninger på den nordlige fløj, genmontering af lægter og ca. halvdelen af tagbelægningen, mens den resterende belægning skønnes at skulle udskiftes til ny belægning. Samlet udgift inkl. stillads kr. 190.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Med en gennemsnitlig levetid af Decrapladerne på 45 år er der en forbedring på de nye plader på 29 %, eller en samlet forbedringsværdi på kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Løse og udfaldne ventibånd ved skotrender og manglende tagpladehjørner samme sted.	Der var flere steder både mod nord og syd mangelfuld tilpasning ved skotrender, manglende pladefastgørelse og løse ventibånd. Ved den sydøstlige skotrende kunne der ses ud gennem en ca. 2 cm bred stribe, og her var der også monteret en skål til opsamling af vand samt en skade på stueloftet.
Ad 4. Konklusion:	Afslutningerne ved skotrenderne er generelt mangelfuldt udført (dårligt selvbyg), og der er stor risiko for fugtindtrængning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under punkt 8.3 er der som tidligere nævnt omtalt en åbning ved den nordøstlige skotrende, men dog kun med karakteren K1. Skotrendeskaderne bør karaktersættes K3.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen er medtaget under punkt 3.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Opfugtning og begyndende nedbrydning af toplægter:	Toplægterne i den oprindelige bygning var opfugtet flere steder bl.a. over garagen, hvor der måltes et fugtindhold på 25%. Årsagen må antages at være indtrængende fugt på grund af mangelfuld afslutning af tagbelægningen under rygningsspladen.
Ad 5. Konklusion:	Der er skadelig fugtindtrængning ved rygningen og begyndende nedbrydning af toplægterne.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men det kan ikke vurderes, om den har været synlig / målbar ved gennemgangen den 18. november 2004.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne er medtaget under pkt. 3.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Manglende undertag ved tagsvaj:	Der er ikke undertag ved svajet i tagfladen på hovedbygningen og den sydlige udhusbygning, men der kunne dog heller ikke konstateres nogen utætheder her.
Ad 6. Konklusion:	Der er ingen utætheder at se her, og det fremgår heller ikke af monteringsvejledningen fra DECRA, at der skal være undertag her. Undertag kræves kun ved taghældninger mellem 8 og 15 grader.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

2. SUPPLERENDE SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10095

Besigtigelsesdato:	22. november 2010 kl. 14.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / PBØ)	
Beskikket bygnings sagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / CD)	
Ansvarsforsikrings selskab: (I det følgende betegnet som Forsikrings selskab / FST)	
Bemærkninger:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	Skive, den 27. april 2011

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring udføres ved nedtagning af eksisterende Decratag inkl. lægter over den udnyttede tagetage, montering af 25 mm afstandslister og ventilationsåbninger, montering af nye lægter, montering af 50 % ny tagbelægning og 50 % eksisterende samt tilpasning af skotrender. Endvidere udføres udbedringer af lofterne i køkkenet, stuen og kvistværelset ved afslibning spartling og maling. Samlet udgift inkl. moms. kr. 130.000,00.
Ad 2. Forbedringer:	Med en gennemsnitlig levetid af Decrapladerne på 45 år, er der en forbedring på de nye plader på 29 % eller en samlet forbedringsværdi på kr. 7.000,00 inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har anerkendt erstatning for udbedring af skotrende mod sydvest og rygningen med et beløb på kr. 47.437,40 inkl. moms, hvoraf klager dog har en selvrisiko på kr. 5.000.-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen over den udnyttede tagetage er medtaget under pkt. 2. Udbedring over den øvrige del af vestfløjen samt udhuset mod syd kan ske ved nedtagning af Decrataget, montering af 50 % ny tagbelægning og 50 % eksisterende samt tilpasning af skotrender. Samlet udgift inkl. moms kr. 70.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Med en gennemsnitlig levetid af Decrapladerne på 45 år, er der en forbedring på de nye plader på 29 % eller en samlet forbedringsværdi på kr. 5.000,00 inkl. moms.
Ad 4. Eventuelt:	Udgifterne til udbedringerne ved skotrenderne er indregnede i de under pkt. 2 og 3 nævnte beløb. Udgifter alene til udskiftning af løse og udfaldne ventibånd skønnes at være kr. 4.000,- inkl. moms, som altså er indregnet.