

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Fredag d. 27. april 2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
<u>Datering, navn og underskrift:</u>	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende afstandslister 2. Forkert montage af undertagfolie 3. Manglende fodblik 4. Fugtaftegninger på spær er ikke nævnt 5. Skade ved skotrende ikke K3 6. Bygning C fejlagtigt undtaget
Klagers påstand:	De nævnte mangler og fejlbedømmelser blev vi ikke gjort opmærksom på, da vi købte huset. Derfor står vi nu med store udgifter til nødvendige foranstaltninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	TR beskriver de forhold, der var synlige ved besigtigelsen for 3 år siden (18.04.2009). Monarfol-anvisningen angiver "bør" og ikke "skal".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin + 17 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring (xx) har anerkendt skade ved skorsten til fyret. Øvrige forhold er afvist.
Oplysning om ejendommen:	Etplans-enfamiliehus 1979 (foto 1 + 2 + 3)

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
<u>Ad 1. Manglende afstandsli-</u> <u>ster:</u> <u>Ad 2. Forkert montage af Mo-</u> <u>narfoldug:</u> <u>Ad 4: Fugtaftegninger på spær:</u> <u>Ad. 5: Skade ved skotrende</u> <u>K 1 og ikke K3:</u>	Gitterspærkonstruktion, 25° hældning. Cement-falssten. Undertag af transparent "Monarfol" oplagt "på langs". Folien er ført op langs kip-planke for ventilering (foto 4). Folien er oplagt vandret med "løs" overlappning ca. 5 -10 cm (foto 5). Risiko for indblæsning af fygesne. Der er ikke afstandsli-ster til sikring mod kontakt mellem lægter og tagdug (foto 6). Dugen er derved henover spær nedbrudt (foto 6 + 7 + 8). Ved skotrender slutter folie ikke tæt; "lys ind" (foto 9 +10). Udluftning i kip er utilstrækkelig pga. tæt forskælling i rygning (foto 1 + 11). Langs yderkanter er folie og isolering med for tæt kontakt, der reducerer ventilation til tagrum (foto 12 + 13 + 14). Ved skorsten til fyr mangler tæt samling (foto 15 + 16). Der er opstillet spande til nedbør. Spær, lægter, skotrendebrædder har generelt skjolder fra periodevis høj fugt og/eller indtrængende nedbør (foto 14 + 17 + 18 + 19 + 20).
Ad 1 + 2 + 4. Konklusion:	Bilag 2-5 (Monarfol-anvisning) anvendte i 1977 "bør" og ikke "skal", da det alene var vejledning og ikke myndighedskrav. Tagdugens funktion er at hindre indtrængende nedbør. Dugen skal slutte tæt ved samling med andre bygningsdele. Tagrummet skal samtidig sikres god ventilation til det fri. Afstandsliste er navnlig vigtig ved tage med lav hældning, som her. Som konstruktionen er udført, har der udviklet sig skade-forhold udover sædvanlig nedslidning.
Ad 1 + 2 + 4. Fejl og forsøm-melser:	<u>TR side 7:</u> "Ejendommen fremstår i god stand med få mangler, som bør rettes". <u>Side 8 pkt. 8.10:</u> "K1 – revne i undertag ved skotrende, no-te: bør afhjælpes". <u>Side 11 pkt. 8.1:</u> Sælger oplyste: "er repareret ved skor-sten". (KL + BS bekræfter, at det var pejseskorstenen).

	Det skønnes, at tagrummets tilstand kun i mindre grad er blevet forværret i løbet af 3 år. Tagkonstruktioner med Monarfol-tagdug bør skærpe den bygningssagkyndiges iagttagelser og opmærksomhed. Manglende tætning i samlinger og dugens generelle tilstand skal bemærkes og med K 3. Manglende ventilation i tagrummet skal bemærkes og med K 2.
Ad 1 + 2 + 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Monarfol-dug skal udskiftes; nedtagning af tagsten, lægter etc. Genetablering incl. inddækninger og div. følgeudgifter. Der regnes med nye lægter (lovkrav), men genanvendelse af tagsten. I alt skønnet indenfor kr. 250 – 350.000.- og incl. hjælpegrej, afdækning, bortkørsel af affald.
Ad 1 + 2 + 4. Forbedringer:	Ud fra konstruktionens alder ca. 33 år skønnes den samlede forbedringsværdi at udgøre ca. 30 – 35 %.
Ad 1 + 2 + 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ejendommen er ikke blevet opmålt. De udleverede tegninger er ikke målfaste og i øvrigt af ringe kvalitet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Manglende fodblik:	Monarfol-dugen er oprindelig ført ud og bøjet ned i tagrender uden anvendelse af fodblik. Folien er overalt helt nedbrudt (foto A + B + C + D).
Ad 3. Konklusion:	Monarfol-dug er ikke modstandsdygtig overfor solens UV-stråling (bilag 2.5 pkt. 1.3 m.fl.). Derfor anbefales påsætning af "fodblik" fra tagrende op under tagsten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning. Nedbrydning af tagdug langs tagrender er overalt synlig fra en almindelig stige og uden at løfte tagsten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring indgår i ovennævnte overslag
Ad 3. Forbedringer:	Se overslag
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende
Ad 6. <u>Bygning C fejlagtigt undtaget:</u>	Udestue er en integreret del af huset. Den består af et lukket vindues-dørparti, samme spærkonstruktion og tagdækning af plastplader (Fastlock) i forbindelse med husets tag, (foto 11 + 21 + 22 + 23). Tætning mellem tagsten og plastplader er udført i Rufa-kit (foto 24 + 25). Der spores d.d. ikke tegn på fugt/utæthed.
Ad 6. Konklusion:	Konstruktionen af udestue – som helhed – skønnes ikke at være af "lav værdi" og fremstår uden nedbrydning ved "slid/ælte". Samling mellem tagsten og plastplader skønnes problematisk (Hvorvidt der er udført korrekt samling under kittet vides ikke). Den udførte kitning kræver løbende kontrol og vedligehold for at sikre mod nedbørskade, som det oplyses sker periodevis.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR undtager <i>bygning C</i> pga. "lav værdi" uden nærmere begrundelse. Dette skønnes forkert. KL er nu afskåret fra forsikringsdækning på facadeparti, tagdækning etc. Såfremt bygningen var omfattet af TR ville kitsamlinger skulle bemærkes med UN, da den fremstod risikabel, men muligvis uden synlige tegn på aktuel utæthed.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Med forbehold for skjulte forhold skønnes det muligt at etablere en bedre inddækning for ca. kr. 6.000. – I overslaget for pkt. 1 - 5 indgår denne operation, som del af den samlede tagrenovering.
Ad 6. Forbedringer:	Ud fra husets alder skønnes 50 % forbedring
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 6. Eventuelt:	