

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14058

Besigtigelsesdato:	Mandag den 14.07.2014, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (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):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tag indvendigt + udvendigt er dårligt udført/-renoveret i 2006. Ingen forankringer, stor afstand mellem lægter, løs dug ved undertag, løse sten/tagplader uden skruer, overskåret vindafstivning. 2. Dårlig udvendig isolering, som er uafsluttet mod jord.
Klagers påstand:	Fuld erstatning samt dækning af selvrisko.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bortset fra den overskårne vindafstivning, så afviser B.S. påtalte forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	16°C. Kraftig regnvejr. Ligeledes kraftig regn dagen før besigtigelsen.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

1. Tag indvendigt + udvendigt er dårligt udført/-renoveret i 2006. Ingen forankringer, stor afstand mellem lægter, løs dug ved undertag, løse sten/tagplader uden skruer, overskåret vindafstivning.

Der kunne konstateres følgende:

Tagkonstruktionen består af en ca. 200 år gammel konstruktion som i 2006 har fået nyt stålpladetag, hældning ca. 48°. I denne forbindelse er gamle spær rettet op i plan og der er grundet stor spærafstand monteret nye hjælpespær i hvert fag. Hjælpespærene hviler ned på overside murværk nogen steder, andre steder på noget tømmer/lægter.

Der ses ikke anvendt beslag ved fod af hjælpespær, men stiksøm/skruer nogen steder. Afstandene på spær/hjælpespær er ca. 75 - 83 cm.

I østgavlen kan det konstateres at vindafstivning i form af skrålægter er skåret over.

Stålpladetaget er forsynet med undertag mod kondens. Bag dette undertag kan det konstateres at der er monteret taglægter med en afstand af ca. 82 cm.

Ved tagfod kunne det konstateres at undertagets nedre kant vendte ind i tagrummet flere steder.

På tagrummets "gulv" kunne der ses 3 steder med gamle spor efter fugt. Der var ingen fugt/våde steder ved besigtigelsen. Der blev ikke anvist fugtfølgeskader i denne forbindelse.

Udvendigt kunne det konstateres at stålpladetaget var forsynet med leverandøranvisningens foreskrevne antal skruer på ca. 25 % af den sydvendte tagflade mod øst. Øvrig tagflade var kun fastgjort med 1 række skruer foruden og foroven. Samme mangelfulde fastgørelse gælder for hele den nordvendte tagflade.

Ad 1. Konklusion:

Generelt er det synbart at hjælpespærene ikke er forankret ved fod, men de gamle spær har sikret tagkonstruktionen mod udskridning og løft og disse spær vurderes at være fastgjort til noget skjult rem/bindingsværk.

Da der ikke ses tegn på skade vurderes konstruktionen stadig at være tilstrækkelig og ikke at skulle bemærkes i Tilstandsrapporten.

Den defekte vindafstivning burde være nævnt i Tilstandsrapporten og givet karakteren K3.

Såfremt der havde været skader på taget da B.S. besigtigede ejendommen, da vurderer S.S. at B.S. burde have undersøgt lægteafstanden nærmere, men da dette ikke er tilfældet og da lægterne sidder skjult bag undertaget, da vurderes det ikke at være naturligt at måle lægteafstande.

	Ved en konstatering af den dobbelte lægteafstand vurderes den at skulle have karakteren K2. At undertagets nedre kant stikker ind i tagrummet vurderes at skyldes vindpres. Undertagets funktion er at forhindre kondensdryp ned i tagrummet. Den manglende forbindelse mellem undertag og fodblik ved tagfod vil kunne medføre kondens ned på mur/murrem. Ved en konstatering af situationen vurderes denne at skulle bemærkes og have karakteren K3, men situationen/skaden skønnes ikke nødvendigvis at have været tilstede i juli 2010. Stålpladetaget mangler skruer og dette burde være bemærket og givet karakteren K3. De tørre fugtspor inde på loftet vurderes at hidrøre fra de manglende tilskruninger i forbindelse med blæst og regn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke omtalt at hjælpespærerne ikke er forankret og S.S. vurderer ikke at dette er en forsømmelse, da der ikke ses foretaget svækkende indgreb i de gamle konstruktioner. B.S. har ikke omtalt den defekte vindafstivning, hvilket S.S. vurderer er en fejl. B.S. vurderes ikke af S.S. at skulle have fundet og målt lægteafstanden. B.S. vurderes ikke af S.S. at have kunne konstatere den indadvendte undertagskant, idet dette kun er tilfældet på en del ved S.S. besigtigelse og således måske ikke at have været tilfældet ved B.S.'s besigtigelse. B.S. har ikke omtalt den mangelfulde fastgørelse med skruer hvilket S.S. vurderer er en fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forankring af hjælpespær skønnes til kr. 8.500. Udbedring af vindafstivning skønnes til kr. 1.500. Montering af ekstra lægter inklusiv stillads, demontering af tag og genmontering af tag skønnes til kr. 142.000. Udbedring af undertag ved tagfod skønnes til kr. 5.000 (beløbet er indregnet i kr. 142.000). Isætning af manglende tagskruer skønnes til kr. 33.000. her er ikke regnet med nedtagning af tagplader (beløbet er indregnet i kr. 142.000).
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ikke at være tale om forbedringer i ovennævnte beløb.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerforsikring har ikke taget endelig afgørelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: Dårlig udvendig isolering, som er uafsluttet mod jord.	Der kunne konstateres følgende: Det kan konstateres at ydervægge nok er isoleret ned forbi soklen og efterfølgende pudset. Pudsen slutter under terræn ned mod kampestensfundamentet og dette område er ikke synligt. På sydfacaden samt østgavlen ses soklen dækket med grundmursplade op over terræn. Grundmurspladen er ikke afsluttet øverst med en lukningskantliste.
Ad 2. Konklusion:	Fundamentsisoleringens underkant vurderes ikke at kunne have været besigtiget og have medført bemærkninger. Den manglende overkantsliste/tætning vurderes at skulle have været bemærket og omtalt med at den manglende tætning kan tillade slagregn at komme ind på den forkerte side af grundmurspladen. Karakteren bør være K3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har omtalt terrænfald ind mod bygningen mod vest og nord med karakteren K3 og med noten om at fald bør ændres væk fra bygningen samt at der formentlig ikke er fugtbremsende lag i fundamenter, hvilket medfører risiko for opfugtning af ydervægge, såfremt der er fugtigt omkring sokler. Endvidere har B.S. med K1 bemærket at der mangler sokkelpuds nederst mod nord. B.S. har således bemærket fejl som kan medføre fugt i forbindelse med soklen, men ikke nævnt at der mangler kantliste på grundmurspladen, hvilket vurderes at være en forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne til montering af kantlist skønnes til kr. 6.500.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ejerforsikring har ikke taget endelig afgørelse.