

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/01122

Besigtigelsesdato:	03.05.2018
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).	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skotrender er nedbrudt af råd, som følge af utæthed, hvilket har medført fugtophobning mellem dampspærre og loftsbeklædning og herved fugtskade på loft i stue. 2. Lægter er flere steder opfugtede og nedbrudt af råd/svamp. 3. Fejlvurdering af tagets restlevetid for tag til 10 år.
Klagers påstand:	Rapporten bærer præg af at tagrummet alene er besigtiget nedefra, gennem loftslemmen. Den bygningssagkyndiges vurdering af tagkonstruktion er misvisende og tagets restlevetid er fejlvurderet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener ikke rapporten er fejlbehæftet da forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapport. Klage bør i øvrigt afvises da ejendommen er en udlejningsejendom. Klager har på intet tidspunkt selv boet på ejendommen, men har udelukkende anvendt denne til udlejning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, vindstille, 15 ^o
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres kraftig mosbegroning på tagflader, foto 2. I skotrende kunne tætning konstateres mangelfuld/manglende, foto 3. Der kunne ikke umiddelbart konstateres skader på zinkinddækning i skotrender, foto 4 og 5. I tagrum kunne konstateres misfarvning og nedbrydning i skotrendebrædder i begge sider, foto 6, 7, 8 og 9.	
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, dog sandsynlig forværrede i perioden (1½ år) mellem BS's besigtigelse og syn og skønsforretningen.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydning i skotrendebrædder skyldes, med overvejende sandsynlighed, at skotrender er mangelfuld tætnet udvendig, og i stedet tætnet med fugtsugende polyuretanskum, som er i kontakt med træværk, indvendigt. BS har i tilstandsrapport pkt. 1.3, stk. 2, noteret: Der mangler fugleklodser (asfaltimp. skumbølgeklodser) i skotrender. I tilhørende note skriver BS at manglende tætning kan medføre indtrængning af fygesne på loft og isolering, - forholdet er karakteriseret K3. BS burde, ud over at beskrive risiko for indtrængning af fygesne, have noteret risiko for vandindtrængning og at polyuretanskum har kontakt med træværk.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Stillads/lift	1.500,-
	Demontering af tagsten i området omkring skotrender (lægges i depot)	1.500,-
	Demontering af zink og skotrendebrædder	2.000,-
	Udskiftning af beskadigede lægter	3.500,-
	Montering af nye skotrendebrædder og zinkinddækning	9.500,-
	Genmontering af tagsten	1.500,-
	Bortskaffelse af affald	1.000,-
	I alt	20.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Den forventelige levetid for skotrender med zinkbeklædning er 60 år, hvorfor forbedringsdelen udgør 65%	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:	-	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Lægter kunne generelt konstateres værende i god stand og, iht. årstiden, uden unormal opfugtning, foto 10 og 11. Stedvis kunne konstateres lettere misfarvning, foto 6, hvilket sandsynligvis skyldes naturlig kondensdannelse på underside tagsten. Herudover kunne konstateres nedbrydning i enkelt lægte, hvilket skyldes en defekt tagsten, foto 13 og 14.								
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, dog sandsynlig forværrede i perioden (1½ år) mellem BS's besigtigelse og syn og skønsforretningen.								
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapport, pkt. 1.1, stk. 2, noteret: tagsten og rygninger er mosbegrøede, forholdet er karakteriseret K3, - i tilhørende note skriver BS at mosbegrøning på tagplader kan medvirke hurtigere nedbrydning og forøger risikoen for vandindtrængning i samlinger. BS har overset defekt tagsten, men dog noteret risiko for fugtindtrængning som følge af mosbegrøning på taget.								
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontering af tagsten i nødvendigt omfang (lægges i depot)</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af beskadiget lægte (mellem 2 spærfag)</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af beskadiget tagsten samt genmontage af øvrige tagsten.</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> </table>	Demontering af tagsten i nødvendigt omfang (lægges i depot)	1.500,-	Udskiftning af beskadiget lægte (mellem 2 spærfag)	1.500,-	Udskiftning af beskadiget tagsten samt genmontage af øvrige tagsten.	1.500,-	I alt	4.500,-
Demontering af tagsten i nødvendigt omfang (lægges i depot)	1.500,-								
Udskiftning af beskadiget lægte (mellem 2 spærfag)	1.500,-								
Udskiftning af beskadiget tagsten samt genmontage af øvrige tagsten.	1.500,-								
I alt	4.500,-								
Ad 2. Forbedringer:	Udskiftning af beskadiget tagsten og lægte medfører ingen forbedring.								
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 2. Eventuelt:	-								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	BS har i tilstandsrapport vurderet tagets restlevetid til 10 år eller mere.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet har været konstaterbart og uændret siden BS's besigtigelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da betontagsten har en forventet levetid på 60-80 år, er vurderingen og tabelopslaget korrekt. Den forventede restlevetid er en gennemsnitsbetragtning, baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	-