

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/04200

Besigtigelsesdato:	17. september 2018 kl. 14.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertaget er generelt mørnet.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at undertagets skader er fyldestgørende beskrevet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at skaderne på undertaget er korrekt beskrevet jfr. mail af 5. juli 2018 til klager.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, 18°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Undertaget er generelt mørnet:	Undertaget er armeret plastik fra opførelsen i 1978, og der er mindre huller i det flere steder mod øst, syd og vest. Der kunne ikke konstateres nogen skader efter indtrængende fugt, og de pålagte dobbeltvingede betontagsten fremstår også generelt med tætte overlæg. Der var dog 1 revnet tagsten mod syd og 1 mod vest. Endvidere er undertaget monteret uden afstandslister, hvilket ikke er i overensstemmelse med oplægningsvejledningen fra 1978, som foreskrev 10 mm afstandslister.
Ad 1. Konklusion:	Tagstenene er generelt tætte, men undertaget har mange mindre huller og bør udskiftes inden for en kortere tidshorisont.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt.1.10 anført: "K2. Der mangler afstandslister ved undertaget" og "K3. Undertaget er defekt/skadet mod øst. Note: Der er nærliggende risiko for fugtindtrængen og deraf følgende opfugtning/ nedbrydning af andre bygningsdele". Dermed er skaderne mod vest og syd ikke beskrevet, ligesom restlevetiden er anført som 10 år eller længere i henhold til tabelopslag, mens den i stedet burde hedde "højst 5 år". Tabelopslag for undertagets levetid er nemlig 40 år.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.10 Undertage burde sidste punkt ændres til: K3. Undertaget er mørnet flere steder, og der er områder med huller mod øst, syd og vest. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på andre bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af hele taget med undertag og tagsten med nye lægter og afstandslister skønnes at koste kr. 185.000,- inkl. stillads og moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da undertaget er 40 år gammelt, er der tale om en 100 % forbedring af det. Med hensyn til tagstenene, så er der med en skønnet levetid på 60 år tale om en forbedringsværdi på 67 % eller en samlet forbedringsværdi på 83,4 % svarende til kr. 154.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	Tagfladen mod øst, som er fyldestgørende beskrevet, udgør 38 % af den samlede tagflade.