

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. [Asbestslam på loftet]
Klagers påstand:	KL har indhentet tilbud på saneringen, og den samlede omkostning anslås til 307.500 kr, incl moms. KL's krav er dækning af denne omkostning da forholdet ikke var noteret i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS medgiver, at der er asbestslam i loftrummet og at forholdet burde have været noteret i tilstandsrapporten. BS vurderer, at skaden kan udbedres for en væsentlig lavere omkostning uden udskiftning af taget og kan derfor ikke anerkende den krævede erstatning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret havde ingen betydning for vurderingen
Øvrige forhold:	Ejendommen er en murer mestervilla i 1 ½ plan med et uudnyttet spidsloft over hanebåndene. Taget er dækket af bølgeeternitplader, der er de originale asbestplader fra opførelsen i 1960. <i>Se oversigtsfoto nr. 1 og 2</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [Asbestslam på loftet]	Taget er blevet afrenset og der ses asbestslam i tagrummet, dels i isoleringen og dels på træværket. <i>Se billede 3, 4, 5, 6 og 7.</i>
Ad 1. Konklusion:	Asbestslam stammer fra en afrensning af taget, der er foretaget for adskillige år siden og forholdet har derfor kunnet konstateres ved bygningsgennemgangen forud for tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Asbestslam ses i en mængde, hvor det ikke kan udelukkes, at der foreligger en risiko for personskade, selvom spidsloftet har en så begrænset frihøjde, at det ikke kan bruges til opbevaring. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skaden skal noteres som en rød skade i en retvisende tilstandsrapport med følgende tekst: <i>Vurdering:</i> Rød skade <i>Skade:</i> I tagrummet ses asbestslam på træværket og i isoleringen. Asbestslammet stammer fra en tidligere afrensning af taget <i>Risiko:</i> Slammet indeholder asbestfibre og det kan derfor medføre en risiko for personskade
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Saneringen kan ikke foretages indefra, da tagfladen langs skråvæggene og ved skunkene ikke er tilgængelige. Taget og isoleringen må derfor fjernes. Det af KL fremlagte tilbud på opgaven er rimeligt og kan lægges til grund for beregningen. Sanering af tag, rengøring af konstruktionen: 90.675 kr, incl moms

Skønsmandens erklæring

	Stillads, incl 10 dages leje: 36.900 kr, incl moms Udlægning af ny isolering: 32.700 kr, incl moms Oplægning af nyt tag: 151.500 kr, incl moms I alt 311.775 kr, incl moms
Ad 1. Forbedringer:	Der foretages en aldersmæssig nedskrivning på selve taget. Der foretages ingen nedskrivning på omkostningen til sanering af tagrummet, stillads og reetablering af isoleringen. Restværdien på taget fastsættes til 43 % jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001. Sfb (47) / Eternitbølgeplader / 64 år / alm vedligeholdelse / moderat miljø. Tagets restværdi er 65.145 kr og den samlede forbedringsværdi er således 86.355 kr, incl moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 1. Eventuelt:	intet