

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10065

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Tagpapbelægning er nedslidt på både bolig og garage. 2. Taghætter er nedbrudte
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det, idet taget var utæt ved overtagelsen ved tagvinduer og over baggangen i marts 2010.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	DØC mener ikke, at der visuelt kunne konstateres skader på tagdækning og taghætter den xx.xx..2009 og henviser til pkt. 4.06 i FEM-sekretariatets vejledning, hvori der står "at en bedømmelse af en restlevetid og almindeligt slid ligger uden for huseftersynsordningen".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Finregn, + 14°C
Øvrige forhold:	

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagpapelbelægning:	Der er tale om ældre papbelægning, dækket med grus, formentlig fra opførelsen i 1963. Der er flere lunger på taget. Ved det sydvestlige hjørne var der revnedannelser i belægningen, ligesom der sås revnedannelser i belægningen ved 2 ovenlys og fugtskadede tilsætning ved 2 ovenlys. På udhus/garage var der revnedannelse ved opkanten i det nordøstlige hjørne og revnedannelse ved opkanten mod boligen ved udhusets sydøstlige hjørne. Der kunne ikke konstateres fugt i lofterne nogen steder og loftet var udskiftet i udhuset. Loftet i garagen var skjoldet, men der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold i det.
Ad 1. Konklusion:	Papbelægningen, herunder inddækningerne ved gennemføringerne, er nedslidt flere steder og bør udskiftes på både bolig, udhus og garage.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der kunne konstateres fugtskjolde ved et ovenlys, men ellers kan det ikke konstateres, om der har været synlige skader på lofterne ud over garageloftet, som tilsyneladende ikke indikerede nogen nuværende skade. Men de nævnte revner i pappen og den skadede tilsætning ved ovenlysene skønnes at have været til stede ved gennemgangen i september 2009 og burde derfor være nævnt i tilstandsrapporten og have givet anledningen til at give en UN eller K3 karakter på hele belægningen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af grus og udlægning af ny dobbelt papbelægning inkl. inddækninger og 11 nye taghætter samt 5 nye ovenlys er der jfr. bilag 6 modtaget pris på, i alt kr. 77.881,00 ekskl. moms. Reduceres beløbet for udgifter til nye ovenlys og taghætter, skal der fratrækkes 11.881, hvorefter der fås en samlet pris på kr. 66.000,- eller kr. 82.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Normal levetid for papbelægninger er 35 år, hvilken altså er overskredet, da den er 47 år. Imidlertid må man forvente, at den kan holde mindst 5 år mere, når der ingen bemærkninger er i tilstandsrapporten, hvorfor

	forbedringsværdien kan sættes til 85 % eller kr. 70.125 inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Taghætter:	2 taghætter havde mistet den vandrette afdækning.
Ad 2. Konklusion:	Da der ved regn kommer vand ned gennem taghætterne, og de ikke kan udbedres, skal de skiftes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men iflg. det af indklagede fremlagte foto var den nordlige hætte heller ikke skadet ved gennemgangen, hvorfor det ikke kan udelukkes, at begge taghætter er blevet beskadiget i løbet af den seneste vinter.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 2 taghætter koster kr. 1.000, - inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da taghætter har en normal levetid på 40 år, har de med 47 år overskredet denne. Forbedringsværdien er 88 % eller kr. 880,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

--	--