

SKØNSERKLÆRING

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

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tegltaget har afskalninger. 2. Undertaget er beskadiget.
Klagers påstand:	Klager mener, at forholdene var til stede ved besigtigelsen i august 2009, og at de derfor burde være anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede henviser til brev af 30. november 2011 til xx, og mener ikke at der var afskalninger ved gennemgangen i august 2009, på trods af, at der nu er mindre afskalninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 10°C.
Øvrige forhold:	Ejendommen er solgt og klager er flyttet ud, mens den nye køber er flyttet ind.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tegltaget har afskalninger:	Tegltaget har mange afskalninger mod øst og enkelte mod vest. Mange af dem ses at være nye, idet der ikke er alger eller mos på brudfladerne, og idet det afskallede materiale ligger henholdsvis på taget og i tagrenden. Der er dog også flere ældre afskalninger, som er algebegroede og en enkelt revnet tagsten. Tagstenene er af typen Højslev tegl nr. 3203.
Ad 1. Konklusion:	Tagstenene må betragtes som nedbrudte og skal udskiftes, på trods af at de kun er 25 år gamle. Tagstenene har ikke været tilstrækkeligt frostsikre.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i nærværende tilstandsrapport fra august 2009, men i en ny rapport fra september 2011 er den anført. Hvor slemt det har været i august 2009, er vanskeligt at vide, da skaden tilsyneladende udvikler sig kraftigt nu, hvilket delvis kan skyldes, at vi nu har haft 3 relativt hårde vintre i træk. Der er ingen skade anført i en tilstandsrapport fra januar 2005. Mod øst ses der nogle rækker, hvor halvdelen af tagstenene har alge- eller mosbegroede skader, hvorfor det må skønnes, at en stor del af dem har været til stede ved gennemgangen den 7. august 2009. Skaden burde være omtalt i tilstandsrapporten med UN eller K3 karakter.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tegltaget skønnes inkl. stillads og nye godkendte lægter at koste kr. 100.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da taget er 25 år gammelt, skønnes forbedringsværdien at være 40 % eller kr. 40.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	Klager har indhentet et samlet tilbud på udskiftning af taget på kr. 128.510,- inkl. moms, men dette omfatter også komplet nyt undertag, nye tagrender og nedløb samt nye taghætter.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Beskadiget undertag:	Undertaget er udført af masonit, dog med et område af armeret plast ved den ventilerede rygning. I den nordlige fjerdedel af tagrummet var der et område med en større skjold og skimmel mod vest. I den midterste del af tagrummet var der udført isolering og underbeklædning under undertaget, hvorfor det ikke kun besigtiges her. I den sydlige fjerdedel af tagrummet var den armerede plastfolie ved tagryggen delvist nedbrudt, og her var der også en større skjold på 3 masonitplader mod vest.
Ad 2. Konklusion:	Undertaget ved rygningen og de 4 beskadigede områder mod vest bør udskiftes til nyt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men under Bemærkninger til Bygningsbeskrivelsen er der anført, at tagrummet mod nord ikke var tilgængeligt p.g.a. opmagasinering af bohaver foran inspektionslemmen. Skaderne i det sydlige tagrum burde dog være anført, ligesom det burde være anført, at undertaget ikke kunne besigtiges i den midterste del af tagrummet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 4 beskadigede masonitplader og undertaget ved rygningen skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms, idet arbejdet påregnes at ske samtidig med udskiftning af tagstenene, således at der ikke skal indregnes udgifter til af- og påmontering af tagsten samt stillads m.m.. Af udgiften på de kr. 6.000,-, skønnes kr. 2.000,- at svare til udgiften over det nordlige tagrum.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til et tilsvarende intakt undertag.
Ad 2. Eventuelt:	