

SKØNSERKLÆRING

<i>Besigtigelsesdato:</i>	26-03-2012
<i>Ejendommen:</i>	
<i>Klager:</i>	
<i>Beskikket bygningssagkyndig:</i>	
<i>Ansvarsforsikringsselskab:</i>	
<i>Tilstede ved skønsforretningen:</i>	
<i>Bilag:</i>	
<i>Datering, navn og underskrift:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	1 Tagdækningen (klagebeskrivelsen er af skønsmanden opdelt i følgende forhold): Utæthed ved skorstensinddækningen. Tagdækningen over den ældste del af bebyggelsen imod syd og øst, er kritisk og forventelig med under 5 års restlevetid. Generel tyndslidning ovenpå kviste mod syd således, at skruerne i den underliggende tagkonstruktion er delvist synlige. Stråene i skotrenden er delvist formuldet pga, at stråene er placeret parallelt og ikke i vifteform. Der er skjolder på træremmen under skotrenden som kan tyde på begyndende råd.
<i>Klagers påstand:</i>	Økonomisk kompensation/ udbedring, så taget efterlever tilstandsrapport/ sundhedsattest. Udskiftning af konstruktionen mod syd og øst vil skønsmæssigt andrage omkring kr. 150.000-200.000.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Den bygningssagkyndige var ikke til stede
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	5 grader
<i>Øvrige forhold:</i>	Forligsdrøftelser / Klagefrafald Der er ikke fremsat forligsforslag

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Utæthed ved skorstensinddækningen. Tagdækningen over den ældste del af bebyggelsen imod syd og øst, er kritisk og forventelig med under 5 års restlevetid. Generel tyndslidning ovenpå kviste mod syd således, at skruerne i den underliggende tagkonstruktion er delvist synlige. Stråene i skotrenden er delvist formuldet pga., at stråene er placeret parallelt og ikke i vifteform. Der er skjolder på træremmen under skotrenden som kan tyde på begyndende råd.
Ad 1: Der kunne konstateres følgende:	Ejendommens stråtag fremstår på dele af nordsiden, østsiden samt vestsiden med en del mosbegrøning i varierende omfang. Mosbegrøningen er kraftigst i skotrenden mod sydvest samt på den vestvendte tagside herved (foto 5). Der ses endvidere mindre fordybninger i tagfladen stedvist på den øst- og vestvendte tagside (fotos 6, 7). Det kan endvidere på den sydvendte tagflade konstateres, at tækningen på kvist fremstår nedslidt (fotos 8). Der kunne ikke visuelt fra terræn eller almindelig stige, konstateres synlige skruer fra den underliggende tagkonstruktion ved kviste (fotos 8) - ligesom der heller ikke visuelt kunne konstateres utætheder ved skorstensinddækningen (Foto 9).
Ad 1. Konklusion:	Den bygningssagkyndiges besigtigelse skete den 30-09-2010. Skønsmanden har besigtiget ejendommen ca 1½ herefter. De konstaterede forhold skønnes også at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, om end i lidt mindre omfang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapportens pos. 8.1 fremgår om taget: <i>K1, Stråtag har lettere mosbegrøning mod nord, øst og vest.</i> Beskrivelsen er ikke dækkende for de konstaterede skader. Den bygningssagkyndige skal vide, at mosbegrøning er skadeligt for et stråtag samt, på et overordnet niveau, være bekendt med, at fordybninger i stråtag er tegn på skader som kan udvikle sig videre medføre risiko for følgeskader (utætheder). Den bygningssagkyndige bør udover en ren visuel besigtigelse, tillige undersøge tilstanden med fx hænderne presset mod stråtaget eller med fingrene mærke nede i stråtaget, om det virker intakt eller nedbrudt. I håndbogens kap. 3 angives, at K3 skal anvendes som karakter for fx nedbrydninger eller deformationer af tagbelægning. -fortsættes

	En korrekt beskrivelse for skaderne kan være: <i>K3, Der kan i varierende omfang konstateres kraftig mosbegroning på stråtag - især ved skotrenden mod sydvest og den vestvendte tagflade herved. I mindre omfang tillige på den østvendte og nordvendte tagflade. Stråtaget er i områder under nedbrydning.</i> <i>Note: Kraftig mosbegroning medfører øget nedbrydning af tagdækningen og på sigt risiko for følgeskader på underliggende bygningsdele.</i> <u>samt:</u> <i>K3, Der kan stedvist konstateres defekter i stråtaget, herunder nedslidning over de to kviste mod syd samt stedvise fordybninger på den øst- og vestvendte tagflade af østlængen.</i> <i>Note: Defekter i stråtaget kan udvikle sig og medføre utætheder i tagdækningen og på sigt risiko for følgeskader på underliggende bygningsdele.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet den bygningssagkyndige dog har anført, at der er mosbegroning på tagfladen og anført dette som en mindre skade, vurderes udgiften til fjernelse af mos samt øverste formuldede lag af tagdækningen, ikke at skulle påhvile den bygningssagkyndige. Øvrige udbedringsomkostninger vurderes, med fradrag for forbedringer, at skulle bæres af den bygningssagkyndige: 1: Til- og afrigning for tagarbejder = kr. 5.000 2: Stedvis udskiftning af ca 25 m2 stråtag ved kvist og lunker på tagflader mod nord og øst. Udgift $25\text{m}^2 \cdot \text{kr. } 800 = \text{kr. } 20.000$. 3: Udskiftning af stråtag i skotrende mod sydvest samt ca 2 m af sydsiden herved og hele vestsiden herved. I alt ca 40 m2 Udgift $40\text{m}^2 \cdot \text{kr. } 500 = \text{kr. } 20.000$. Anslået pris inkl. moms i alt kr. 45.000
Ad 1. Forbedringer:	Det anslås, på baggrund af en generel vurdering af tagdækningen, at den kan ansættes til ca. 25 år gammel. Jf. SKAFOR levetidsregler gælder, at der ved udskiftning med nyt for gammelt sker en forbedring på 60%. Dette gælder dog ikke reparationsområderne, men kun hele flader. Ad 1. Til- og afrigning henregnes ikke som forbedring. Ad 2. Den stedvise udskiftning af samlet 20 m2 tag, henregnes ikke som forbedring. Ad 3. For de nye 40 m2 tagflader henregnes 60% som forbedring svarende til $60\% \cdot \text{kr. } 20.000 = \text{i alt kr. } 12.000$. Forbedring i alt kr. 12.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Der er endvidere fremlagt et tillæg til rapporten "Home Sundhedsattest" dateret samme dag som tilstandsrapporten. Heri anføres tagets restlevetid til over 20 år, dog med forbehold for, at der må påregnes nogle reparationer.