

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14053

Besigtigelsesdato:	14. august 2014 kl. 14.30.
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. Tagets restlevetid er ikke oplyst. 2. Tagbelægning er nedslidt og utæt, og har evt. skade i tagunderlaget. 3. Taget har lunger, og tagbrønd er for højt placeret.
Klagers påstand:	Xx sagde, at taget ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med hensyn til de anførte punkter. Efter indflytningen var der konstateret utætheder ved ovenlyset i alrummet, ved emhætten og ved inddækningen mod naboen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Xx svarede på vegne af BB, at "lunger" er beskrevet i flertal i noten i Allonge 1 og mente således, at den manglende hældning/ den konstaterede vandophobning var beskrevet. Endvidere fremførte hun, at der under pkt. 1.5 i tilstandsrapporten er nævnt, at der er skader på sternen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	22 °C, halvskyet.
Øvrige forhold:	Xx oplyste, at de havde fået udbedret fugen ved inddækningen mod naboen og udskiftet ovenlyset i alrummet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagets restlevetid er ikke oplyst:	Det er korrekt, at tagets restlevetid ikke er oplyst i tilstandsrapportens Bygningsbeskrivelse. Da tagbelægningen skønnes at være fra 1986, er den 28 år gammel, og da den anvendte Sarnafildug kan sammenlignes med paptage, er tabelopslaget for levetiden 30 år. Altså skulle der være anført, at tagets restlevetid er højst 5 år.
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægningen kan i gennemsnit i henhold til tabelopslaget anses for at være opslidt inden for 5 år. Der er dog tale om et tabelopslag, hvorfor den aktuelle tagbelægning kan være både bedre eller dårligere. Såfremt der er skader på den, eller nærliggende risiko for skader på den, bør dette fremgå af skadesbeskrivelsen (Registrering af bygningens tilstand).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har anført på side 6 i tilstandsrapporten, at "det ikke har været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi tagene var snedækkede". I allongen er der heller ikke anført noget om restlevetiden. For at slå levetiden op, behøver man ikke at se taget, men skal blot kende tagets alder og type og så slå levetiden op i tabellen, hvorefter restlevetiden kan beregnes og anføres.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af taget til en ny dug med nye inddækninger skønnes at koste kr. 80.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da der er tale om en 28 år gammel belægning anses forbedringsværdien for at være 80 % eller kr. 64.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	I ovennævnte beløb er der ikke indregnet beløb til udjævning af lunger og forstærkning af underlag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagbelægning er nedslidt og utæt og har evt. skade i tagunderlaget:	Der kunne ikke konstateres utætheder i tagdugen ved gennemgangen, men dugen var repareret mange steder bl.a. ved ovenlys, ved inddækning mod nabo og inddækning langs hele den nordlige kant, hvor sidstnævnte var udført med en provisorisk påført papstrimmel. Endvidere var der et mindre område over den tidligere garage, hvor tagunderlaget var eftergivende. Endelig manglede afdækning på taghætte for emhætten. Indvendigt var der mindre skjolder ved ovenlys i alrum og gangen samt større loftreparation i bryggers.
Ad 2. Konklusion:	Tagbelægningen må anses for nedslidt og bør udskiftes til ny belægning med nye inddækninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen af skaderne på dugen og inddækningerne er anført i tilstandsrapporten, hvilket de burde være med karakteren K3 eller UN. Med hensyn til lofter, så er kun skaden i bryggerset anført, og den er vurderet som en ældre skade med karakteren K1.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen er anført under klagepunkt 1, og hertil skal så lægges en ny taghætte, og udbedring af krydsfiner ved det bløde underlag, så det samlede beløb kan sættes til kr. 85.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien kan sættes til 80 % eller kr. 68.000,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Taget har lunke, og tagbrønd er for højt placeret:	Der er 6 større lunke jævnt fordelt på taget, og selv om der formentlig var sket nogen fordampning, blev der målt op til 30 mm vand i den dybeste lunke mod vest. Endvidere var tagbrønden relativt højt placeret i en af lunkerne.
Ad 3. Konklusion:	Der er større lunke på taget, som bør udbedres for at undgå skader fra isbevægelser.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I alonge 1 til tilstandsrapporten er der anført med karakteren K3: "Der er større lunke på tagfladen mod vestsiden, lunken målt til 3 cm i dybden". I noten er der anført "Lunkerne er dybe.....", men med den først anførte bemærkning, får man ikke indtryk af, at der er flere jævnt fordelte lunke.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af lunkerne kan hensigtsmæssigt udføres i forbindelse med efterisolering, men udføres de uden en sådan, kan udbedring ske med korkgranulat. Endvidere sænkes tagnedløbet ca. 2 cm. Det samlede arbejde skønnes i forbindelse med udbedringen af tagbelægningen at koste kr. 10.000,- inkl. moms. Heraf skønnes udbedring af lunken mod vest at koste kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 3. Eventuelt:	Intet.