

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 25. marts 2015, kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Utæt tagbelægning mod nord
2. Nedbrudt tagbelægning på øvrige tagflader
3. Manglende oplysninger om adgang til lukkede tagflader

Klagers påstand:

1. Tagfladen mod nord, markeret med rødt på oversigtsbillede nr. 3, er nedbrudt. Der er sket vandindtrængning i efteråret 2014. Bjælkelag og murværk har været opfugtet. Pudsskader og revner i nordgavl skyldes antageligt vand i hulmuren, stammende fra utætheder i taget.

KL's krav er dækning af omkostninger til nyt stråtag på nordsiden samt en pudsreparation af gavlen.

KL har indhentet tilbud fra en tækkemand på 58.625 kr, incl. moms. Hertil ca. 5.000 kr til murreparation, i alt ca. 64.000 kr, incl moms.

2. Taget er slidt og KL frygter tilsvarende utætheder andre steder. Nedbrydningen fremgår ikke af tilstandsrapporten, i hvilken taget er anført til at have en restlevetid på over 10 år.

KL's krav er dækning af omkostninger til udskiftning af hele stråtaget.

Der er indhentet et tilbud fra en tækkemand på 292.000 kr, incl. moms.

I prisen er der medregnet et komplet nyt stråtag, incl. det under pkt. 1 anførte tag på nordsiden af huset.

3. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at taget ikke er tilgængeligt fra bagsiden. Det er derfor ikke muligt at tilse dette.

	KL har ikke rejst et specifikt krav, men påklager de manglende oplysninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Tagkonstruktionen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klagen afvises 2. Tagkonstruktionen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klagen afvises 3. Tagkonstruktionen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klagen afvises
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre landsbyhus, opført i 1920. Taget er tækket med strå. Huset er ombygget og gennemgribende istandsat i 1995. KL oplyser, at stråtaget er oplagt omkring 1995. Taget er således ca. 20 år gammelt. Der henvises til oversigtsbillede 1 og 2 samt luftfoto 3.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Utæt tagbelægning mod nord
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	KL anfører, at der i efteråret 2014 er konstateret fugtindtrængning ved nordgavlen. A) I tagetagen ses ingen skjolder eller tegn på fugtindtrængning B) I stueetagen ses ganske små skjolder mellem spærfoden og gavlmuren i soveværelset mod nordvest. Se foto 6. C) Ligeledes i stueetagen ses små skjolder mellem spærfoden og gavlmuren i kontoret mod nordøst. Se foto 7. Alle skjolder er udtørrede og der kan ikke måles nogen opfugtning ved skønsforretningen. Der ses ingen følgeskader. Taget er en paralleltagskonstruktion og kan ikke besigtiges fra bagsiden. Skunken er uden inspektionsmulighed. Tagfladen mod nord ses med lettere stråsammenfald og stråtag med en uensartet tykkelse. Se foto 4 og 5. Stråtaget er iflg. oplysninger fra KL ca. 20 år gammelt. Taget er løbende blevet repareret, bl.a. er mønningen (tætningen i tagryggen) udskiftet af sælger indenfor de seneste år. Der ses ikke oplagte utætheder og stråtaget er i en forventelig stand, svarende til tagets alder. Der er ikke visuelle tegn på at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

	I bunden af nordgavlen ses vandrette revner ca. 25 cm over soklen. Revnerne vurderes ikke at have nogen sammenhæng med fugtindtrængningen gennem taget.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er under pkt. 1.1. <i>Tagbelægning/rygning</i> anført... <i>(K1) Stråtag er med uens tykkelse på tagflade og i skotrender.</i> <i>Note: Der vurderes ikke at være risiko for fugtindtrængning på nuværende tidspunkt, men yderligere skadesudvikling må forventes.</i> Bemærkningen og karakteren er præcis og dækkende. Tilstandsrapporten er således retvisende i forhold til den umiddelbare forventning til et stråtag i den aktuelle stand.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er indhentet et tilbud fra en tækkemand på 58.625 kr, incl. moms. I prisen er der medregnet et komplet nyt stråtag på nordsiden af huset samt bortskaffelse af det eksisterende.. Tilbuddet vurderes at være rimeligt. Revnerne i det underliggende murværk vurderes at kunne udbedres og males for ca. 5.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Restværdien for stråtaget fastsættes i overensstemmelse med Skafor's levetidstabeller, Forsikring & Pension, oktober 2001, SfB (47)-7, almindelig vedligehold/moderat miljø.

	Restværdien sættes til 65 %. Forbedringsværdien er således 20.500 kr, svarende til 35 % af beløbet. Reparationen af murværket er ren vedligeholdelse og udgør ikke en forbedring. Forbedringsværdien sættes her til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Nedbrudt tagbelægning på øvrige tagflader
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Stråtaget er iflg. oplysninger fra KL ca. 20 år gammelt. Taget er løbende blevet repareret, bl.a. er mønningen (tætningen i tagryggen) udskiftet af sælger indenfor de seneste år. Under kviste og ved skotrender ses begyndende stråsammenfald, der på længere sigt vil medføre vandgennemtrængninger. Stråtaget er i en forventelig stand, svarende til tagets alder. Se foto 8 og 9. Der kan ikke konstateres følgeskader og det forventes ikke at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er under pkt. 1.1. Tagbelægning/rygning anført... <i>(K1) Stråtag er med uens tykkelse på tagflade og i skotrender.</i> <i>Note: Der vurderes ikke at være risiko for fugtindtrængning på nuværende tidspunkt, men yderligere skadesudvikling må forventes.</i> Bemærkningen og karakteren er præcis og dækkende. Stråtaget er ca. 20 år gammelt. Jf. Håndbogens levetidstabel skal stråtage sættes til en levetid på 50 år, dvs. restlevetiden er ca. 30 år, jf. retningslinjerne.

	I tilstandsrapporten er restlevetiden anført til over 10 år. Tabelopslaget er således foretaget korrekt. Tilstandsrapporten er således retvisende i beskrivelsen af konstruktionen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er indhentet et tilbud fra en tækkemand på 292.000 kr, incl. moms. I prisen er der medregnet et komplet nyt stråtag, incl. det under pkt. 1 anførte tag på nordsiden af huset. Tilbuddet vurderes at være rimeligt.
Ad 2. Forbedringer:	Restværdien for stråtaget fastsættes i overensstemmelse med Skafor's levetidstabeller, Forsikring & Pension, oktober 2001, SfB (47)-7, almindelig vedligehold/moderat miljø. Restværdien sættes til 65 %. Forbedringsværdien er således 102.200 kr, svarende til 35 % af beløbet.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Manglende oplysninger om adgang til lukkede tagflader</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Tagetagen er underbeklædt med gips, helt til kip. Der er ingen hulrum i konstruktionen. Se foto 10. Langs nordgavlen samt mod øst og vest er der ca. 80 cm høje skunke. Mod vest er der indbygget en lem, der er fuget fast. Øvrige skunke er utilgængelige.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene har været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under Bemærkninger, pkt. 2, anført: <i>Skunkrum mod nord, øst og vest er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.</i> Forbeholdet er korrekt og præcist. Stråtaget er en paralleltagskonstruktion og er således "født" uden inspektionsmulighed fra bagsiden. Der skal derfor ikke tages andre forbehold for tagkonstruktionen. Rapporten er retvisende i beskrivelsen af konstruktionen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger