

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9089

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. KK klager over at beskrivelse af skader på tagdækning på bygningens nordside er fejlagtig, ikke tilstrækkelig alvorlig beskrevet.
Klagers påstand:	Ad1. KK mener at taget burde være beskrevet med karakter K3 eller UN. KK har fået gennemgået taget af tagdækker i forbindelse med at få lagt ny mønning. Tagdækker kasserede taget og har udfærdiget rapport der beskriver skader på taget mod nord. KK mener at skader på taget kan ses fra gadeplan uden brug af tag stiger eller lignende. KK har to gange fået vand gennem taget i stue, medio juni og for nylig. Ejerskifteforsikring har afvist med henvisning til at skader er omtalt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1. BB oplyser at taget er besigtiget fra gadeplan om ved brug af kikkert. Kunne ikke ved besigtigelsen se synlige binde tråde i tagdækningen. BB mener ikke at skulle bruge tag stige for at komme tættere på tagdækningen. BB mener at det observerede ved besigtigelsen er korrekt og fyldestgørende beskrevet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr ca. 16 C.

Øvrige forhold:	Ingen.
-----------------	--------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ----	Ad 1. Det kan konstateres at tagdækningen på nord siden er med en del nedslidning, der er flere steder større sår i stråtaget, og det er tydeligt at stråtaget er tyndt med delvis manglende slidlag. Der ses sår og riller i tagdækningen øverst på taget. Nederste del af taget (tagskægget) har en samlet tykkelse på ca. 18 cm, og bliver tydelig tyndere op efter. Tag over kvist er med riller der ses i fronten. Tagdækning ved vindskeder er delvis faldet ned og dykker meget ud mod vindskeden i begge gavle. Taget er tækket med halm, type er det ikke muligt at fastslå. KK oplyser at tagdækningen er fra 1983. Det er ikke muligt at ses tagdækningen fra indvendig side.
Ad 1. Konklusion:	Ad 1. Det er skønsmandens vurdering at tagdækningen som helhed nuværende er ca. 80% nedslidt, og der må forventes snarlige skader med gennemtrængende vand.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad 1. Skønsmanden vurderer at tagdækningen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det skønnes at tagdækningen i maj 2007 var mere en lettere nedslidt. BB bør ikke udtale sig om forventede rest leve tider i tilstandsrapporten. Det vurderes at være forkert at anvende karakter K2, idet brud i tagdækningens evne til at holde vand ude, vil betyde at

	indvendige konstruktioner vil få vand. Skader burde have været beskrevet med karakter K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	I henhold til tilbud er omkostningerne beregnet til kr. 128.438. Dette tilbud indeholder brandsikring med gips, hvilket der efter KK's oplysninger er nuværende i tagfladen hvorfor dette udtages. Skønsmanden skønner omkostninger til kr. 100.000.
Ad1. Forbedringer:	Med den nedslidning der må formodes at have været på tagdækningen i maj. 2007 skønner skønsmanden forbedring til 60%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligs drøftelser
Ad1. Eventuelt	Ingen forhold