

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14089

Besigtigelse den:	21. oktober 2014 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Ikke til stede:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
31. oktober 2014	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt og mørnet undertag med skimmeldannelse.
Klagers påstand:	Montering af nyt undertag på bygning A (beboelse/garage).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelse af ejendommen den 28.10.2011 var undertaget intakt og uden tegn på skader eller misfarvning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er udarbejdet i firmaet xx, som er gået konkurs. Se i øvrigt sagens akter.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utæt og mørnet undertag med skimmeldannelse. .	Tagbelægningen er udført med sortglaserede falstagsten i tegl, og undertaget er af mærket Dupont Tyvek. Taghældning er 30 gr. I tagrummet kan det konstateres, at undertaget er kraftig mørnet med deraf følgende mange små huller. Undertaget har flere større huller ved rygning over stue/køkken. Ved undertaget over stue/køkken er der placeret metalfjedre til at stramme undertaget. Nærmest alle metalfjedrene har medført huller i undertaget. Det er kun i undertaget over stue/køkken, der ses metalfjedre. Der kan ikke konstateres opfugtning af spær.
Ad 1. Konklusion:	Undertaget er så dårligt, at det trænger til udskiftning. For at udskifte undertaget er det nødvendigt at oplægge nyt tag. Det vurderes ikke, at det er realistisk at genanvende tegltaget, idet der er mange skotrender og grater, hvor der er afskårne tagsten, og det vil ikke kunne undgås, at der går tagsten i stykker ved nedtagningen. Klager er ikke klar over, om tagstenene stadigvæk kan fås, og det vurderes, at der også kan forekomme farvenuance på nye glaserede tagsten i forhold til de nuværende tagsten, såfremt tegltypen vil kunne skaffes. Klager har haft repræsentant fra forhandler af undertaget ude og se på undertaget. Repræsentanten kom til samme resultat: at undertaget trænger til udskiftning. Repræsentanten oplyste, at garantien på undertaget er overskredet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udført 28.10.2011, og klager oplyser, at skaderne blev konstateret i juni 2014. Der er gået ca. tre år fra udfærdigelse af tilstandsrapporten til tidspunktet for syn og skøn. Det må antages, at skaderne i undertaget udvikler sig kraftigt i den sidste del af undertagets levetid, og taget i betragtning, at huset er fra 1998, er de ca. tre år en forholdsvis lang tid af undertagets alder. Det vurderes derfor ikke, at man med sikkerhed kan sige, at der har været skader i undertaget på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Nedtagning af bestående tagsten, lægter og undertag. Oplægning af nyt diffusionsåbent undertag, afstandslister, lægter samt oplægning af nye glaserede tagsten580.000 kr. Stillads 10.000 kr. Bortskaffelse af affald..... 10.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Fradrag for forbedringer ved etablering af nyt undertag 174.000 kr. Eventuelt krav om ekstra isolering i forbindelse med oplægning af nyt tag betragtes alene som en udgift til forbedring og indgår derfor ikke i overslaget.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet