

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17062

Besigtigelsesdato:	Fredag den 28. juli 2017.
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 : (Hvis andre end sagens parter 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. Defekt undertag.
Klagers påstand:	Udskiftning af undertag. Tilbud ifgl. bilag 3 I alt kr. 350.000,- inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Undertaget er i normal stand ud fra alder og materiale. Tagbelægningen er betontagsten, som er en tæt belægning, uden risiko for følgeskader. (Bilag 10)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, 19 °C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Defekt undertag.	Ejendommen er et énfamiliehus, opført 1942. Det fremgår af weblager.dk, at der siden husets opførelse er udført mange om- og tilbygninger. Huset fremstår i dag som et typehus fra 1980'erne. Det fremgår af byggetilladelse af 26. januar 1983, at der gives tilladelse til udskiftning af tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen er gitterspærfag. Tagdækningen er betontagsten lagt med undertag af Monarfol. Undertagets tilstand fremgår af foto 2-3 samt af bilag 5,6,7. I den østlige del af loftrummet (fra skorsten til gavl) er der synlige nedbrydninger i undertaget. Ved at trykke på undertaget høres en knitrende lyd og en finger kan uden modstand trykkes gennem undertaget.
Ad 1. Konklusion:	Undertagets funktion er at opsamle regnvand og fygesne, som i meget små mængder kan trænge gennem betontagstenenes samlinger, selv om der er tale om betontagsten med meget tætte samlinger. Det nuværende undertag (ca. halvdelen af taget) vil ikke kunne klare denne vandafledning. En løsning af problemet vil være nært forestående. Efter håndbogens tabelværdier er middellevetiden af frithængende banevarer af filt eller film 40 år, når der som her er tale om en lukket tagdækning. Taget var ved tilstandsrapportens datering 31 år gammelt. Den forventede, tabelbaserede restlevetid var således 9 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har forholdt sig tagets tabel oplyste restlevetid. Nedbrydningen af undertagsdugen foregår i en lang proces. Nedbrydningen forårsages af

	dagslys. Området med nedbrydninger ligger over en overdækket terrasse. Loftet over den overdækkede terrasse er udført med lister med ca 10 mm mellemrum. Der kan trænge noget dagslys ind ad denne vej, men det er sikkert ikke den eneste årsag til nedbrydningerne. Der er gået ca. 3 år fra tilstandsrapporten blev udarbejdet til skaderne på undertagsdugen blev observeret og anmeldt til ejerskifteforsikringen. Det kan ikke afgøres, om skaderne var synlige på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	1). <u>Undertag skiftes.</u> Som det fremgår af bilag 3 har BB indhentet tilbud på udskiftning af undertag i alt kr. 315.000,- 2). <u>Undertag fjernes, tagsten fuges.</u> Som det fremgår af bilag 9 har BB indhentet tilbud på fjernelse af det nuværende undertag og fugning af vandrette false og 5-6 cm. af lodrette false i alt kr. 43.540,-.
Ad1. Forbedringer:	1). Forbedringen ved løsning 1 skønnes til 80% svarende til kr.252.000,-. 2). Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt.	Ingen bemærkninger.