

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er flere steder hvor tagpap er utæt og eller har lunke. Lunker på taget på garage <i>Dette er iht. klager blevet beset af både Topdanmark og Alka. Nu står jeg med betydelige udgifter til vores selvrisko. De oplyser at det burde en uddannet person have beskrevet.</i>
Klagers påstand:	Klagepunktet er ikke nævnt/beskrevet i tilstandsrapporten H-23-04246-0172
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen supplerende forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	[Beskriv fx nedbør eller evt. snedække, men kun hvis det er relevant i sagen] Temp. Ca. 9 °C Gråvejr ingen regn, overskyet
Øvrige forhold:	Klager oplyser at der i november/december 2023 kommer vand ned gennem taget/loftet, hvorefter skaden anmeldes. Garagen er uden loft, d.v.s. tagbrædderne er & var synlige ved besigtigelsen ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 12.06.2023. Den bagerste del af bygningen er et skur, hvor der ved besigtigelsen var et gipsloft. Gipsloftet er nu nedtaget, efter at der i november/december 2024 trængte vand ned gennem taget. På loftet hænger der fortsat alucraft, hvor man i nogle huller kan se op i bjælkelaget. (se fotos nedenfor). Den samlede tagflade er ca. 32 m². Redskabsrummet udgør ca. 12 m², og er tilbygget garagen senere end garagens opførelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. tagpap er utæt og eller har lunke	<i>Midt på taget over garagen er der en kraftig lunke på ca. 30 mm dybde, vanddybden vurderes at kunne blive max. ca. 25 mm. Ved besigtigelsen står der vand i lunkerne. Tagpappet i dette område ser ud til for det meste at stå under vand – efter fugtmarkeringerne at dømme på op til ca. 2,5 – 3 m² (når der står mest vand på taget).</i>

Skønsmandens erklæring

	<i>I mod haven (syd) er der ligeledes et område hvor der står en mindre mængde vand – ca. i et område på 1,5 m².</i> <i>Inddækninger i murværket mod hus og mod naboen ser fine ud.</i> <i>På tagets sydøstlige hjørne ligger der et anderledes udseende tagpap (kan være ældre end det med skiferbestrøning).</i> <i>I forbindelse med syns og skønsforretningen har vi været på taget – der er ikke fundet tegn på eftergivenhed ved betrædning.</i> <i>Tagpappet er ikke nyt, og ser ud som om man har lagt nyt tagpap på i et område, men har ikke færdiggjort dette.</i> <i>Der er ingen synlige fugtskjalde eller opfugtning at se på lofterne i garagen ved besigtigelsen i dag, træet er målt til normalt tørt.</i> <i>Træværket i taget ses dog i hullerne over alucraften i områder at være nedbrudt.</i> <i>Der er ingen steder i garagen der ved besigtigelsen i dag bærer præg af at have været opfugtet (synlige skjalde på bjælker, murværk m.v.)</i>
Ad 1. Konklusion:	<i>Man kan fra en stige se lunkerne og at der står vand på taget i det lave område. Ved BS's gennemgang den 12.06.2023 har der været gipsloft i redskabsrummet. Loftet i selve garagen ser tørt og OK ud.</i> <i>De fugtskjalde der kan ses på træet, er på lister m.v. som ikke har nogen synlig "forbindelse" til selve taget.</i> <i>Den 12.06.2023 ses det på TS forsidebillede at der har været høj sol.</i> <i>TR vurderer at man godt fra en stige kan se at lunken periodisk er op til ca. 15 % af tagfladen, så iht. "guide til vurdering af skader – tagpaptage – lunke – dampbuler og mos" bør forholdet nævnes i TS. (Det kan dog have været tørvejr i en længere periode forud for den 12.06.2023)</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<i>Der står intet om taget i tilstandsrapporten.</i> <i>Lunkens udbredelse og størrelse gør at denne burde være nævnt som en "gul" skade, med risiko for følgeskader ved de underliggende konstruktioner.</i> <i>Gul skade da der ikke for BS har været synlige skader hverken ovenfra eller nedefra.</i>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Se. ovenfor
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<i>Taget og de nedbrudte bjælker skal i et område over redskabsrummet skiftes, loft og isolering skal ned og op igen i et område på ca. 10 - 12 m².</i> <i>Skønsmæssig udgift inkl. moms ca. 60.000 kr.</i>
Ad 1. Forbedringer:	<i>Taget er ikke nyt, så forbedringen skønnes at være det nye tagpap, svarende til 15.000 kr. inkl. moms.</i>

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	