

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16036

Besigtigelsesdato:	9. xx
Ejendommen:	xx.
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag:	Fotos
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed og fejl ved saddeltaget. 2. Dampbuler og vandlommer på fladt tag bør være K2 eller K3.
Klagers påstand:	Der blev konstateret utæthed ved saddeltaget efter 5 mdr., og det flade tag bliver nu betragtet som værende væsentligt dårligere end beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mente, at tilstandsrapporten var retvisende, i henhold til brev af 21-04-2016 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	23 °C, Skyfrit
Øvrige forhold:	xx dækker iflg. klager udbedringen af det skrå tag og 20 % af udbedringen på det flade tag. Der er en selvrisko på kr. 5.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utæthed og fejl ved saddeltaget:	Der er anvendt stålplader, formentlig af fabrikatet Lindab Topline. Der kunne i stuen konstateres enkelte dråbeskjolder foroven ved den langsgående skillevæg. På loftet var isoleringen skiftet i det tidligere skadesramte fag, og en enkelt lægte under pladernes samling i længderetningen var lidt mørkere, men konstruktionerne var tørre overalt. Pladerne er med antikondens belægning. Udvendigt kunne det ses, at der er lavet 2 samlinger i pladernes længderetning, idet der er anvendt plader med henholdsvis 1 "stenrække" nederst, derefter 4 "stenrækker" og øverst 5 "stenrækker" i det berørte område. Pladerne er 1 m brede svarende til 5 bølgetoppe. Generelt så monteringen tæt ud, men der var anvendt en anden skruetype ved den samling, hvor der tidligere havde været en utæthed. Endelig var der flere steder malingsafskalninger på pladernes nederste kanter. Tagpap fra det flade tag går ca. 40 cm op under stålpladetaget og er derfor oppe under den nederste pladesamling, hvilket skønnes at være OK. Ventilationen af tagrummet skønnes at være OK, men ved stålpladetage over gamle dampspærre, er der risiko for kondens over evt. utætheder i dampspærren
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til den tidligere konstaterede utæthed kan ikke umiddelbart konstateres, men kan måske findes ved en destruktiv undersøgelse. Det er sandsynligt, at utætheden kan være i det område, hvor der både er sidesamling og endesamling, eller den kan være ved skruehullerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke registreret nogen skade, men sælger har under pkt. 2.1 oplyst, at taget har været utæt i stue ved sammenbygning for 3 år siden, og at det var en forsikringsskade. Ud fra det oplyste og besigtigede, skønnes det ikke, at BB har begået nogen fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen, da der ingen synlig skade er.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af en stålplade skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.
Ad 2. Dampbuler og vandlommer på fladt tag bør være K2 eller K3:	Paptaget har mange lunger og flere dampbuler. Endvidere er der mindre langsgående bølger, som ses ved bræddeunderlag, og som skyldes små fugtvariationer i brædderne. Der er dog ikke konstateret nogen utætheder, og pappen ser heller ikke helt nedslidt ud, men dampbuler er et tegn på, at der er kommet fugt gennem det øverste lag pap, hvorfor det bør udbedres, for ikke senere at skade underpappen og risikere mulighed for fugtindtrængning.
Ad 2. Konklusion:	Damplokkerne bør skæres op, og der bør udlægges et nyt lag pap på taget. Endvidere bør det kontrolleres, at der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet ved kanterne gennem udhænget.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.1 anført med karakteren K1: "Der er mindre dampbuler og lunger på det flade tag. Note: Der står vand flere steder på taget. Der blev ikke konstateret utætheder". Med det udseende taget har nu, burde karakteren opgraderes til K2, men det kan ikke udelukkes, at skaden har udviklet sig siden gennemgangen den 27. maj 2015.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K2. Det flade tag på tilbygningen har flere dampbuler. Note: Der blev ikke konstateret nogen utætheder, men på sigt er der risiko for dette. Under pkt. 1.2 Tagfald burde anføres: K1. Der er flere mindre lunger på det flade tag.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opskæring af dampbulerne og udlægning af nyt tagpap, ny inddækning ved skorstenen samt kontrol af ventilationen af tagrummet gennem udhænget skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da belægningen skønnes at være ca. 25 år gammel, er der med en levetid på 40 år tale om 63 % forbedring, eller en forbedringsværdi på kr. 12.600,-.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.