

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16042

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 1. juni 2016 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig beskrivelse af tagpap
Klagers påstand:	1. Det øverste lag tagpap (overpap) er mod vest skredet ned i enkelte baner, ca. 10-15 cm. Derved er underpappen blotlagt, hvilket medfører nærliggende risiko for skader og dermed utætheder. KK har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, og dennes taksator mener at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da BB her nævner forholdet som dampbuler. Taksators vurdering er at det ikke er dampbuler, men derimod en fejl i forbindelse med fastgørelse / brænding af tagpappen. Ejerskifteforsikringen har anderkendt dækning af skaden, dog med fradrag af selvrisiko. Kravet er en dækning af selvrisiko på kr. 5.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB mener klart at KK er gjort opmærksom på at tagfladen mod vest har mindre alvorlige skader. BB ser ingen nævneværdig betydning i, om det er buler forårsaget af damp, eller andet, men hæfter sig ved at der ikke er skader. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, sokskin, tørt, ca. 20 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er et stuehus, der er totalrenoveret i 2000, herunder bl.a. også nyt tag med tagpap udført som listedækning. Taget er med ca. 45 graders hældning, og udført med indvendige lofter til kip. Der er altså tale om en lukket konstruktion. De indvendige lofter er udført med bemalede gipsplader og synlige hanebånd.
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Fejlagtig beskrivelse af tagpap</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På den vestlige tagflade ses tagpappen flere steder at fremstå med større folder og en generel ujævnhed (foto 3+4). Flere baner ses at være skredet ned. Det samme ses også på "kapperne" over trekantlisterne (foto 5). De steder hvor banerne er skredet, er der synlig underpap øverst under rygningen, i en afstand på ca. 10-15 cm fra denne (foto 6). En enkelt bane fremstår med en krakeleret skiferbestrøning / bitumenlag (foto 7). På den østlige tagflade, samt valme mod hhv. nord og syd, fremstår tagpappen intakt og jævn, uden de samme folder. Der kunne indvendigt ikke konstateres tegn på utætheder, eller skader, som følge af forholdet (foto 8).
Ad 1. Konklusion:	Ved oplægning af tagpap på stejle taghældninger, bl.a. 45 grader, kræver det særlig opmærksomhed på fastgørelsen af de enkelte baner overpap, idet de ellers ved glide ned ad tagfladen. Dette gøres ved en mekanisk fastgørelse øverst langs rygningen. Folderne og den generelle ujævnhed indikerer at de enkelte baner overpap, samt kapper på trekantlister, ikke er tilstrækkeligt fastholdt, hvorfor de glider ned. Det kan ikke udelukkes, at der fortsat vil ske en nedskridning af enkelte eller flere baner.

	Kombinationen af folder, ujævnheder og blotlagt underpap, medfører en nedsat restlevetid for tagdækningen, og større risiko for utætheder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, under pkt. 1.1 <i>Tagbelægning/rygning</i> anført: <i>(K1) Tagflade mod vest har dampbuler. Note: Dampbuler er i øverste lag pap og taget vurderes at være tæt.</i> Skadesteksten er <i>ikke korrekt</i>, idet der her er tale om en udførelsesfejl, og ikke dampbuler. Fejlen vil på sigt kunne udvikle sig til en skade, og generel have en negativ indvirkning på tagets forventede restlevetid. Det findes sandsynligt at forholdet har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (K3) På den vestlige tagflade ses flere baner overpap, og "kapper" på trekantlister, at være skredet ned ad tagfladen, med ujævnheder, større folder og synlig underpap til følge – endvidere ses en enkelt bane at have manglende skiferbestrøning. Note: Der ses på nuværende tidspunkt ikke tegn på utætheder, forholdet vil dog medføre en nedsat restlevetid på tagpappen (over- og underpap), og risiko for utætheder.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i sagen fremlagt et tilbud (bilag 4 jf. klageskemaet) på udbedring af forholdet, lydende på kr. 49.500,- inkl. moms. Tilbuddet vurderes at være rimeligt. Stilladsudgiften vurderes at udgøre ca. 5.000 kr. inkl. moms.

Ad 1. Forbedringer:	I det taget er ca. 16 år gammel, fastsættes restværdien på tagstenene til 60 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. <i>Samlet:</i> 60 % x 44.500 kr. = 26.700 kr. Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16042



Foto 1 Oversigtsbillede set fra nordøst.



Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest.



Foto 3 Synlige folder og generelt ujævnheder i overpappen på den vestlige tagflade.



Foto 4 Større folder, hvor særligt den øverste er tydelig.



Foto 5 Nederst ved trekantlisterne, ses (og måles) det tydeligt at disse baner, også er skredet.



Foto 6 Øverst langs rygningen, ses der blotlagt underpap.



Foto 7 En enkelt bane har manglende skiferbestrøning / krakeleret bitumenlag.

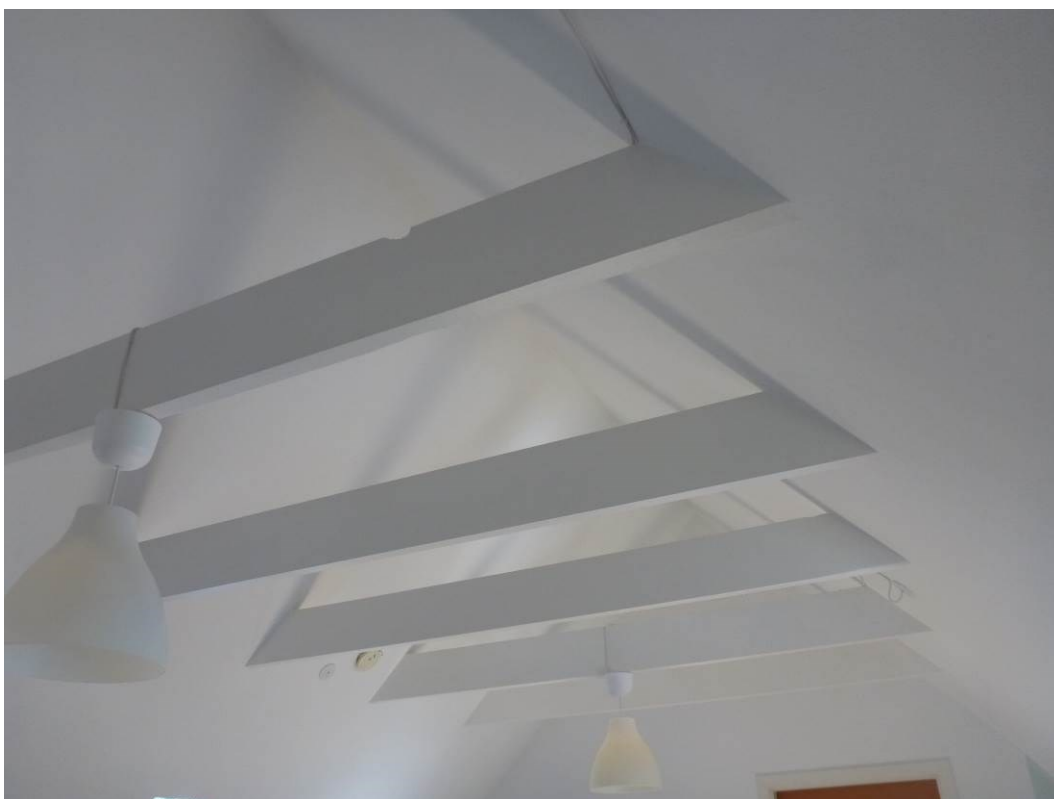


Foto 8 Loftet er indvendigt ført til kip – her er der ikke tegn på utætheder.