

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 7222

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tagpaptag.
Klagers påstand:	Utilstrækkelig beskrivelse af skadesforhold ved taget.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ikke mulighed for at konstatere skader eller tegn på skader – en skjult skade – ved visuel gennemgang og som angivet i skrivelser af xx.xx.2007 og af xx.xx.2007.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Våd med lettere regn.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1:	Det påklagede forhold/tag omfatter dels en udbygning ved SØ-hjørne samt en mindre udbygning ved husets SV-hjørne. Fotos 18-21. Udbygningerne er sammenhængende i taget ved husets sydgavl. Foto 13 Taget/tagkonstruktionen er fladt tag/built-up-tag med asfaltpap. Syd for udbygningen er der efter besigtigelsestidspunktet tilbygget carport med fladt tag. Foto 19. På det flade tag på udbygningerne kunne der konstateres mange synlige mellemstore og mindre dampbuler samt folder i asfalt-papbelægningen. Der ses en del mindre vandsamlinger/vandpytter på taget. Fotos 2-7, 12 og 13. Ved vestlig tagkant ses der udført reparation på tagpappen med ekstra lag asfaltpap. Foto 2. Ved østlig tagkant kunne der konstateres mindre opskæring ind i asfaltpappen og asfaltpappen var på mindre stykke derfra, trukket fra/løs mod underlag og langs kant på tagrende. Foto 11. I taget var der monteret enkelt ovenlys/lyskuppel og som synes kritisk med hensyn til tæthed langs kanter mod asfaltpappen. Fotos 9 og 10. Underudhængslisters var framonteret flere steder og der kunne derved ses betydelige fugtproblemer med hensyn til utætheder, skimmeldannelse samt svamp og råd i træværket. Fotos 1, 14-17 samt 22 og 23. Det dryppede fra udhænget/taget ved åbningerne i vestfacade og østfacade. Over vinduesparti ved vestfacade kunne der ses mindre fugtskjolder og på udhængslisters kunne der enkelte steder ses mindre fugtskjolder. Fotos 22 og 26. Indvendig kunne der på loftliste ved vestfacade i fjernsynsstue ses mindre tegn på fugtskjold og lidt deformation af kant på loftliste. Fotos 24 og 25.
Konklusion: Ad 1:	Det kan konkluderes, at taget som nævnt har utætheder ved udhæng og at tagbeklædningen bærer præg af flere dampbuler og folder samt nedslidning med risiko for utætheder og fugtskader i tagkonstruktionen.
Fejl og forsømmelser:	

Ad 1:	Den bygningssagkyndige burde med K3-bemærkning tydeligere have gjort opmærksom på tagbeklædningens tilstand med dampbuler og nedslidning og dermed risiko for fugt- og rådskader. Der vurderes ikke at være overensstemmelse med den bygningssagkyndiges angivelse med karakteren K1 og beskrivelsen omkring dampbuler samt note. Med hensyn til skaderne i udhænget, vurderes det, at den bygningssagkyndige ved visuel gennemgang ikke har haft mulighed for at konstatere forholdene der, da de har været skjult. Forholdet om evt. utæthed i taget ved vestfacade ved fjernsynsstue synes den bygningssagkyndige at have beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad pkt. 1:	Udbedring er vurderet til udskiftning af tagbeklædning, krydsfinérplader, udhæng samt ca. 1/2-delen af isolering og bjælkelag. Udbedringen er anslået til kr. 160.000,00 incl. moms.
Forbedringer: Ad pkt. 1:	Forbedringen er anslået til kr. 90.000,00 incl. moms.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	