

SKØNSERKLÆRING

J. nr.9109

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Hele taget er lagt forkert. Det bevirker at det regner/sner ind. Det bør derfor opsættes (oplægges) på ny.
Klagers påstand:	Udskiftning af hele taget iht. tilbud fra firmaet, xx, dateret den xx.xx. 2009. Beløb kr. 69.750,- ekskl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag fra ankenævnet dateret den xx.xx. 2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet, ca. 10 °C. svag vind.
Øvrige forhold:	Der blev ikke drøftet forligsmuligheder. Klagen omfatter kun beboelsesdelen – Bygning A. Det blev oplyst at solfanger er monteret efter at tilstandsrapporten er udarbejdet. Afdækning med presenninger er ligeledes udført efter at tilstandsrapporten er udarbejdet, primært på grund af flere utætheder ved bulede tagplader.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Hele taget er lagt forkert. Det bevirker at det regner/sner ind.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagbelægningen er et stålpladetag (fabr. Icopal –Decra) Belægningen har samme alder som bygningen, der er opført i 1997, som selvbyg. Taghældningen er ca. 20 grader. Solfanger og afdækninger med presenning er monteret efter at tilstandsrapporten er udarbejdet. Presenningen dækker ca. 20 % af taget i den nordvestlige del af bygningen, hvor solfangeren er monteret mod sydvest. Der kunne konstateres mange trædebuler på begge tagflader. Ved nærmere eftersyn, og vejledning fra Klagers bisidder, kunne det konstateres at mange tagplader (antagelig halvdelen) er lagt med overlægget den forkerte vej. Dette bevirker at overlæggene kan åbne sig og give adgang for slagregn. Der kunne umiddelbart ikke konstateres skader som følge af utætheder i taget. Dog var der forhøjet fugt ved sømhul i spær ved kip. Den pålagte presenning har begrænset utætheder, især fra bulede plader. I stuen kunne der ses fugtskjold på træloft ved stålskorstenen. Klager oplyste at det primært var en skade fra før reparation af skorstensinddækningen. Klager oplyste at der i gangen havde dryppet vand fra loft. Der kunne ikke med fugtmåler konstateres forhøjet fugt her. Tagrummet virkede tørt og velventilleret. På undersiden af taget kunne der ses lysgennemgang ved bulede tagplader, men umiddelbart ikke ved tagplader med overlægget den forkerte vej.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser at bygningen er opført som selvbyg. Sælger oplyser ikke om utætheder i dennes ejertid. BB anfører, under pkt. 8 Tagkonstruktion, at: <i>Der iagttages silicone fuge på en række plader på husets nordside.</i> <i>Note: Forholdet vurderes tæt. Karakter: K0</i>

	Det er skønsmandens opfattelse at forholdet burde have givet anledning til øget opmærksomhed fra BB. Modsat er det også skønsmandens opfattelse at det ofte vil kræve specialviden at se om Decra tagplader har overlægget den forkerte vej. Skønsmanden vurderer at skadesbilledet er blevet markant ændret/forværret som følge af den efterfølgende montage af solfangeren, og de mange trædebuler, der givet er opstået i forbindelse med denne montage. Ved en henvendelse til Icopal, teknisk afdeling, oplyster man at: <i>Forkert overlæg ikke altid ses tydeligt – slet ikke på afstand, at det ikke giver "lys" på bagsiden (set fra tagrum), og at utætheder ikke altid opstår efter oplægningen, men ofte først efter en længere tidsperiode, og i forbindelse med slagregn.</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl, da det skønnes at kræve specialviden om dette produkt, for at se om overlæg ligger forkert.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af hele taget vurderes at kunne udføres for kr. 88.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes den generelle forbedring på baggrund af tagets alder udgør 10 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger