

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07835

Besigtigelsesdato:	03-12-2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagsten mangler overlæg, og flere tagsten er defekte. 2. Der er ikke monteret rygning/gratbånd på beboelse.
Klagers påstand:	Mangelfuld tilstandsrapport, hvor der overhovedet ikke forefindes anmærkninger på tagene. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	At vingetegl lokal ligger let drejede eller let forskudt i forhold til hinanden er helt normalt - og vil normalt kun have æstetisk betydning. At rette tagsten må betragtes som en del af det løbende vedligehold på huset. Huset har ikke været stormskader på tagbelægningen, så der er ingen grund til at antage, at tagstenene ikke er korrekt fastholdt med bindere jf. gældende anvisninger. Der har ikke været konstateret utætheder i taget, hverken i forbindelse med hverken regn eller fygesne. BS er af den opfattelse, at rapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne flere steder over beboelsen konstateres tagsten med manglende/mangelfuldt overlæg, dog især på tagflader mod nord og vest, foto 7 - 8. På garage kunne konstateres manglende overlæg, samt defekte tagsten på tagflader mod øst og syd, foto 9 -10. Herudover kunne på garage konstateres løse tagsten ved skotrende, foto 11. Der kunne ikke konstateres skader på undertaget, hverken beboelse eller garage. I garage kunne dog konstateres vandindtrængning ved tagfod mod syd, foto 12.								
Ad 1. Konklusion:	Tagstenene vurderes at være oplagt med mangelfuldt overlæg, hvorfor forholdene i overvejende grad, vurderes uændrede i perioden mellem BS's besigtigelse og skønsforretningen.								
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket de burde da manglende overlæg og defekte tagsten, medfører risiko for nedbrydning af undertaget, som følge af UV- lyspåvirkning, hvilket medfører risiko for fugtindtrængning i tagrum.								
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Stillads</td><td>2.000,-</td></tr> <tr> <td>Tilretning af eksisterende tagsten, inkl. oplægning af nye i nødvendigt omfang*.</td><td>35.000,-</td></tr> <tr> <td>Bortskaffelse af affald</td><td>2.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>34.000,-</td></tr> </table>	Stillads	2.000,-	Tilretning af eksisterende tagsten, inkl. oplægning af nye i nødvendigt omfang*.	35.000,-	Bortskaffelse af affald	2.000,-	I alt	34.000,-
Stillads	2.000,-								
Tilretning af eksisterende tagsten, inkl. oplægning af nye i nødvendigt omfang*.	35.000,-								
Bortskaffelse af affald	2.000,-								
I alt	34.000,-								
Ad 1. Forbedringer:	Det medfører ingen forbedringsværdi at tilrette eksisterende tagsten samt oplægge nye i nødvendigt omfang.								
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 1. Eventuelt:	* for at kunne tilrette og ilægge nye tagsten er der, i overslaget, kalkuleret med demontering af tagsten fra tagfod til rygning 2 – 3 steder på hver tagflade.								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Grat og rygningssten kunne konstateres at være oplagt uden rygningsbånd, foto 13 -14.	
Ad 2. Konklusion:	Forholdet er med overvejende sandsynlighed uændret i perioden mellem BS's besigtigelse og skønsforretningen.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Manglende rygnings og gratbånd er forholdsvis åbenlyst, hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten, da dette medfører risiko for opfugtning af underliggende træværk.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af rygning, og gratsten. Montering af rygningsbånd (ca. 50 m) Oplægning af rygnings, og gratsten. I alt <i>Stillads er medregnet under pkt. 1</i>	2.000,- 8.000,- <u>2.000,-</u> 12.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi vurderes at udgøre 60%.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 2. Eventuelt:		